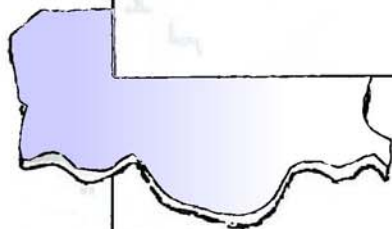


Commune d'Estancarbon

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de Présentation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
En date du
08/02/2010

Délibération en Conseil Municipal lançant
la révision du POS valant PLU du :

09 / 04 / 1998

Délibération en Conseil Municipal
arrétant le PLU du : 10/07/2009

Délibération en Conseil Municipal approuvant
le PLU du : 08/02/2010



CITADIA

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

PREAMBULE

La commune d'ESTANCARBON dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 6 février 1987 et révisé le 16 avril 1994.

Le conseil municipal a prescrit une seconde révision du P.O.S. d'ESTANCARBON, le 9 avril 1998, estimant que le document ne correspondait plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune et qu'il était nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal.

Cette élaboration a pour **objectifs** :

- ↳ La prise en compte des nouvelles lois : Loi Urbanisme et Habitat, Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, Loi paysage, Loi sur l'eau, Loi Barnier,
- ↳ La création de zones constructibles,
- ↳ L'intégration du schéma communal d'assainissement.

L'analyse paysagère, conformément aux exigences de la loi « paysages » de 1993, se propose de recenser les principales composantes paysagères et urbaines de la commune.

L'analyse des entités de chacun des sites et secteurs étudiés a permis de mettre en évidence les différents **enjeux** à prendre en compte :

- La protection des sites bâtis et naturels,
- Un développement mesuré et qualitatif des différents pôles dans un souci de cohésion spatiale et urbaine,
- La limitation de l'étirement de l'urbanisation le long des voies visant à une banalisation du territoire,
- La préservation de l'activité agricole.

Le rapport de présentation, pièce obligatoire du P.L.U., expose dans une première partie le diagnostic, analyse dans un second temps l'état initial de l'environnement, explique dans une troisième partie les choix retenus pour définir le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) et la délimitation des zones, expose les motifs des dispositions du règlement et évalue les incidences du plan sur l'environnement.

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| I. COMMUNE D'ESTANCARBON..... | 4 |
| LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE..... | 4 |
| 1.1 – Situation de la commune | 5 |
| 1.2 – Le territoire communal..... | 6 |
| 1.3 – Les projets de territoire..... | 7 |
| 1.4 – La structure viaire..... | 10 |
| 1.5 – Quelques notes d'Histoire | 11 |
| 1.6 – L'analyse socio-démographique ¹ | 12 |
| 1.7 – Les caractéristiques de l'habitat..... | 14 |
| 1.8 – L'activité économique | 16 |
| 1.9 – Les équipements publics..... | 18 |
| 1.10 – Les réseaux sanitaires | 19 |
| 1.11 – Les Servitudes d'Utilité Publique..... | 20 |
| 1.12 – Loi BARNIER - Amendement DUPONT..... | 20 |
| II. COMMUNE D'ESTANCARBON ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 21 |
| 2.1 – Les composantes géomorphologiques..... | 22 |
| 2.2 – Le contexte hydrographique | 25 |
| 2.3 – Les entités paysagères | 26 |
| 2.4 – Les richesses naturelles et archéologiques | 29 |
| 2.5 – Le paysage bâti | 30 |
| 2.6 – Les risques et les nuisances | 32 |
| III. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU P.L.U. | 33 |
| 3.1 – LES CHOIX RETENUS DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 34 |
| 3.2 – EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN OUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR..... | 50 |
| 3.3 – LES CAPACITES D'ACCUEIL DES ZONES..... | 52 |

I. COMMUNE D'ESTANCARBON LE DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

1.1 – SITUATION DE LA COMMUNE

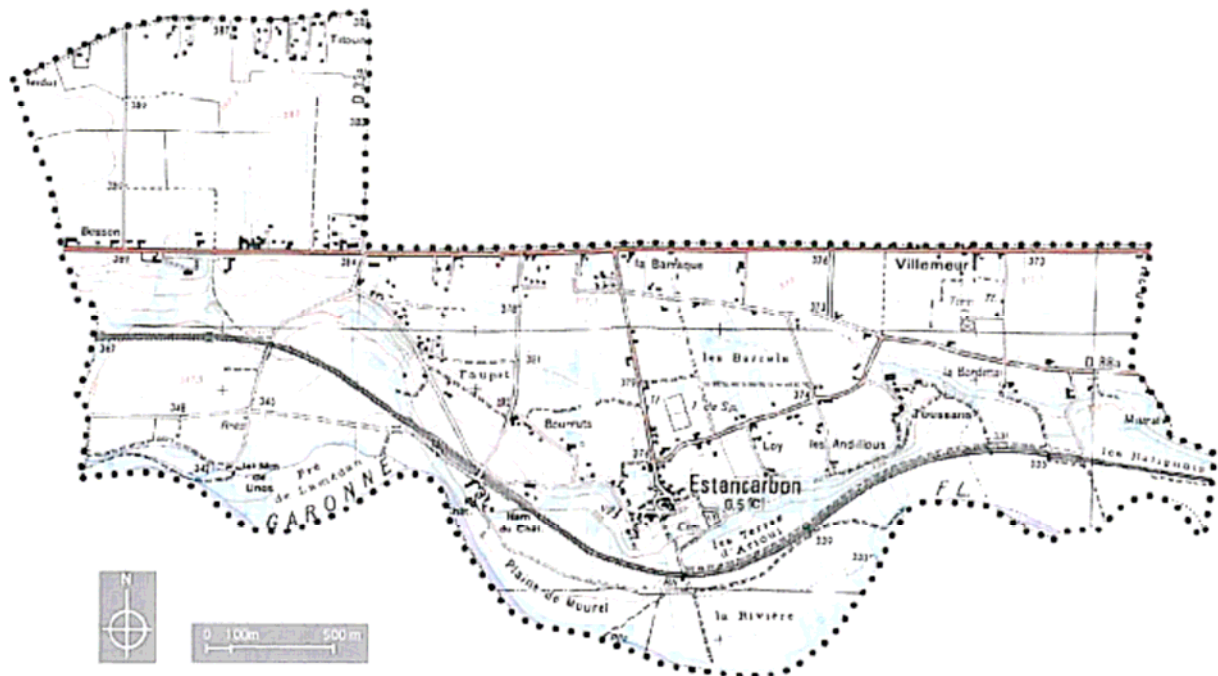
Les communes limitrophes :



La commune d'Estancarbon est située à 90 kilomètres au Sud-Ouest de l'agglomération toulousaine, à proximité immédiate de la commune de Saint -Gaudens.

D'une superficie de 623 hectares, elle est située pour la plus grande partie (85 %) entre la RD 817 au Nord et la Garonne au Sud. Son territoire est partagé par la terrasse de la Garonne et la voie de chemin de fer Bayonne-Toulouse.

1.2 – LE TERRITOIRE COMMUNAL



| | |
|------------------------|---|
| SUPERFICIE | 623 ha |
| POPULATION 2009 | 569 habitants |
| MENAGES | 2,2 personnes en moyenne par ménage en 2006 |
| LOGEMENTS | 258 logements dont 250 résidences principales |

1.3 – LES PROJETS DE TERRITOIRE

1.3.1 - LE PAYS DU COMMINGES

La commune d'Estancarbon s'inscrit dans un projet de développement territorial dans le cadre de la mise en place du Pays du Comminges. Fédérant et structurant les initiatives locales, la construction du Pays est l'occasion d'impulser une dynamique au sein des acteurs locaux.

Le pays du Comminges, entre plaine et montagne, regroupe 235 communes et 71 959 habitants. Le pays, espace de projet, met en réseau 7 intercommunalités (130 communes) :

- La communauté de communes des trois vallées qui compte 21 communes,
- La communauté de communes du Canton d'Aurignac qui compte 19 communes,
- La communauté de communes du Haut-Comminges qui compte 22 communes,
- La communauté de communes Nébouzan Rivière Verdun qui compte 14 communes,
- La communauté de communes du Canton de Saint-Béat qui compte 22 communes,
- La communauté de communes du Saint-Gaudinois qui compte 20 communes,
- La communauté de communes du Canton de Saint-Martory qui compte 12 communes,
- 105 communes ne sont pas en réseau intercommunal.

Le pays du Comminges est délimité par des entités géographiques bien marquées : au sud, le piémont pyrénéen qui s'élève au-dessus de la plaine de la Garonne et au Nord les coteaux Gersois.

Les axes de la charte de développement du pays de Comminges

AXE 1 : FEDERER

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

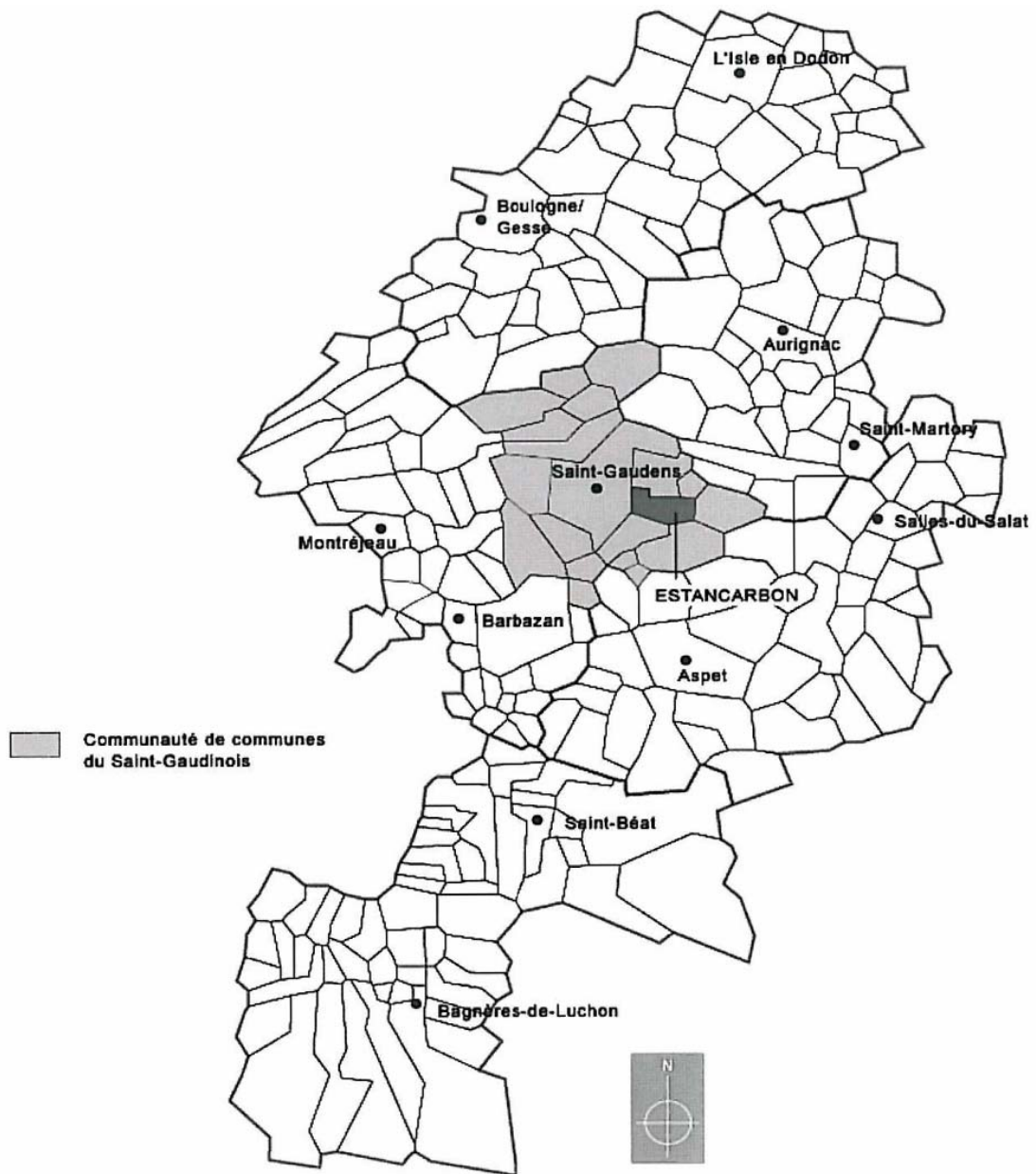
AXE 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT POUR MIEUX VALORISER LA QUALITE DE VIE

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

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

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

Pays du Comminges



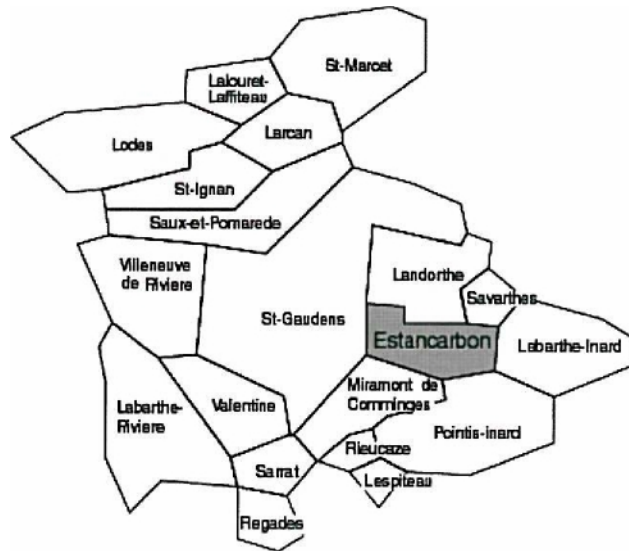
1.3.2- LA COMMUNE D'ESTANCARBON ADHERE A DEUX TYPES D'INTERCOMMUNALITES

La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois qui regroupe 21 communes appartenant en totalité au canton de Saint-Gaudens et qui compte un peu plus de 20 000 habitants.

La communauté de communes est dotée de 8 compétences :

- Développement économique,
- Aménagement de l'espace,
- Politique du logement social, réalisation d'opération ODAH,
- Action sociale avec le centre intercommunal d'action sociale,
- Équipements culturels, sportifs et de loisirs,
- Tourisme avec l'office du tourisme de Saint-Gaudens,
- Transport collectif.

La communauté de communes est répartie en quatre commissions afin de faire avancer l'intercommunalité et ses projets.



Le SIVOM de Saint-Gaudens-Montréjeau-Aspet qui comprend 56 communes.

Il est doté de 15 compétences :

- Travaux de voirie et Services pompes funèbres,
- Collecte des déchets ménagers,
- Secrétariat intercommunal et transports scolaires,
- Exploitation de réseau d'assainissement et de stations d'épuration,
- Restauration scolaire et portage de repas à domicile,
- Traitement et transport des déchets ménagers, assimilés et gravats,
- Collecte sélective, valorisation matière des déchets ménagers et assimilés,
- Montage, location de podiums et chapiteaux,
- Communication, aide à l'élaboration de plaquettes, d'outils d'information et de communication, pour les communes adhérentes.

1.4 – LA STRUCTURE VIAIRE

La structure viaire de la commune est marquée par la présence d'un grand axe routier, la RD 817 et par des servitudes en matière de sécurité et d'environnement qui en découle.

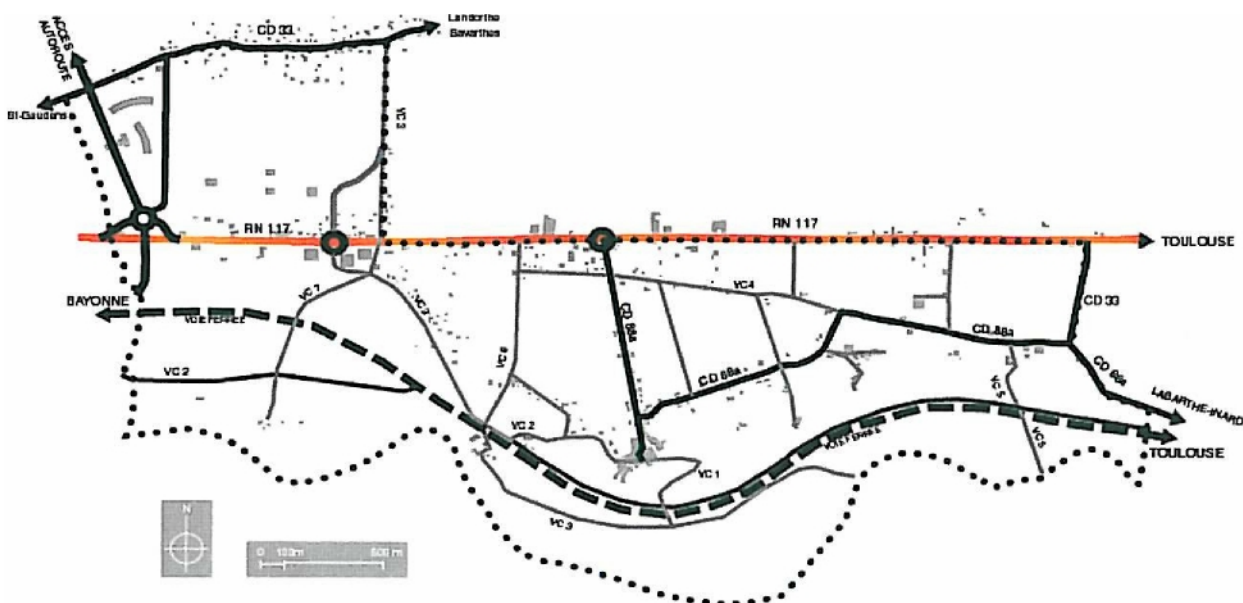
La RD 817 de Bayonne à Toulouse traverse la partie Ouest de la commune puis longe sa limite Nord.

Trois giratoires aménagés sur la RD 817 desservent la commune :

1. A l'Ouest le giratoire de branchement de la bretelle d'accès à l'A 64, (sortie Saint-Gaudens Sud) qui dessert :
 - La zone d'activité intercommunale des Landes et les installations de service de l'A 64 situées au Nord-Ouest de la commune,
 - La voie de raccordement à la RD 21 vers la commune de Miramont.
2. Le giratoire à proximité des « Intermarchés » qui dessert :
 - La zone d'activité des Landes au Nord,
 - La zone commerciale et le village par le chemin vicinal ordinaire n°3 au Sud.
3. Au Nord de la commune le rond-point situé entre Landos et Landes de Barraque qui dessert :
 - Au Nord la commune de Landorthe,
 - Au Sud le village d'Estancarbon par le RD 88 a et se prolonge vers Labarthe-Inard.

L'accès au village se fait par 3 voies :

- A l'Est depuis le rond-point des centres commerciaux par le VC n° 3 où il pose un problème de rétrécissement au niveau de la voie ferrée au hameau des Bourruts,
- Au nord et à l'Ouest par le RD 88a.



1.5 – QUELQUES NOTES D'HISTOIRE

Le nom d'Estancarbon viendrait de Stan (lieu, demeure) et Carbon (carbonats, carbonisé).

Estancarbon signifierait donc lieu de carbonisation, ce qui paraît être confirmé par la mise à jour vers 1730 d'un tumulus sous lequel se trouvaient de grosses pierres recouvrant des cadavres calcinés disposés en cercle, pratique funéraire romaine.

Mais le nom d'Estancarbon pourrait aussi venir du nom d'un général romain Carbon qui aurait établi un camp sur le lieu. Cette hypothèse pourrait être confirmée par la présence d'une voie romaine le long de la Garonne.

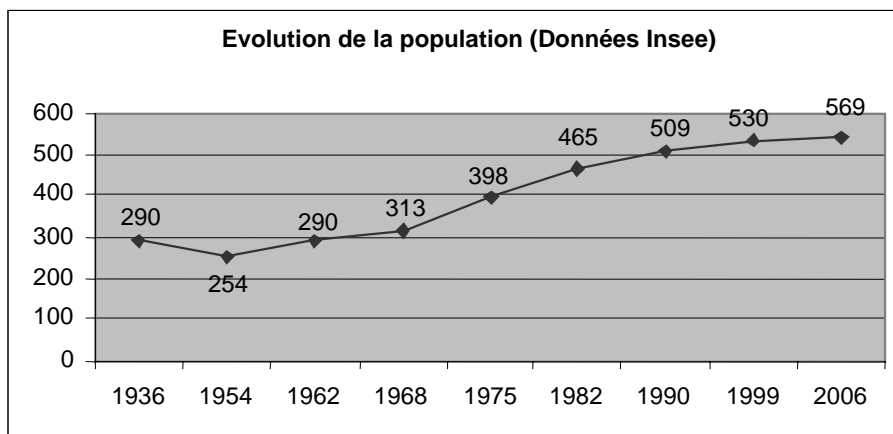
Le site de la Bordette comporte les vestiges Gallo-Romains d'une villa et de ses thermes surplombés par un tumulus.

Hormis l'origine romaine, l'histoire retiendra le Chevalier de Noé à qui Louis XV céda les terres du village en 1773, et L'Abbé Bordage qui s'intéressa à l'histoire du village et publia un ouvrage intitulé « Mes Ennuis » vers 1786.

Le château d'Estancarbon appelé « Château de Mariande » se situe au sud de la commune en bord de Garonne, il fut la demeure de la famille de Noé.

1.6 – L'ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE¹

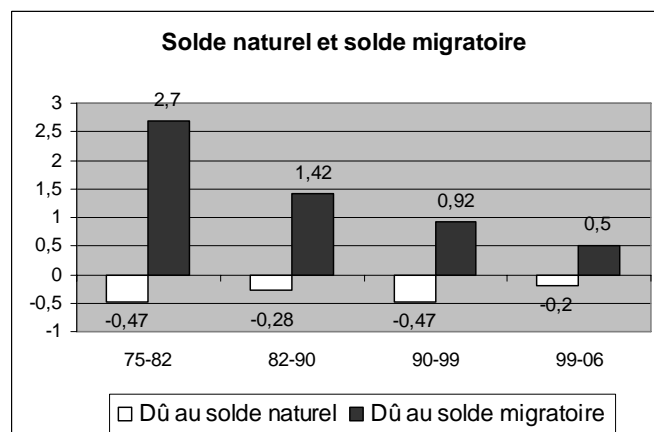
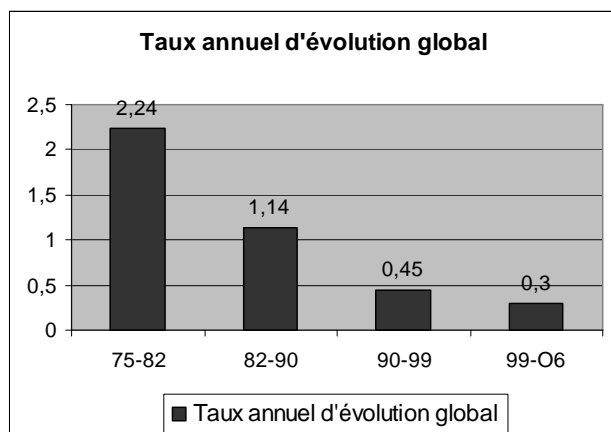
1.6.1 - EVOLUTION DE LA POPULATION¹



Le fléchissement de la population jusqu'en 1956 s'inverse dans les années 1960. Cette variation de la population est principalement due au solde migratoire positif depuis 1968.

L'essor démographique de la commune d'Estancarbon est en constante évolution depuis 1968, cette évolution est principalement due au développement d'activités commerciales en bordure de la RD 817. La commune a recensé entre 1999 et 2006 près d'une quarantaine d'habitants supplémentaires, soit 569 habitants en 2006. Les demandes d'installations de nouvelles familles sont nombreuses mais le Plan d'Occupation des Sols en vigueur, et mis en révision depuis plus de 10 ans, ne permet plus, et depuis plusieurs années maintenant, d'offrir de foncier pour la construction.

1.6.2. LE RYTHME DE VARIATION DE LA POPULATION

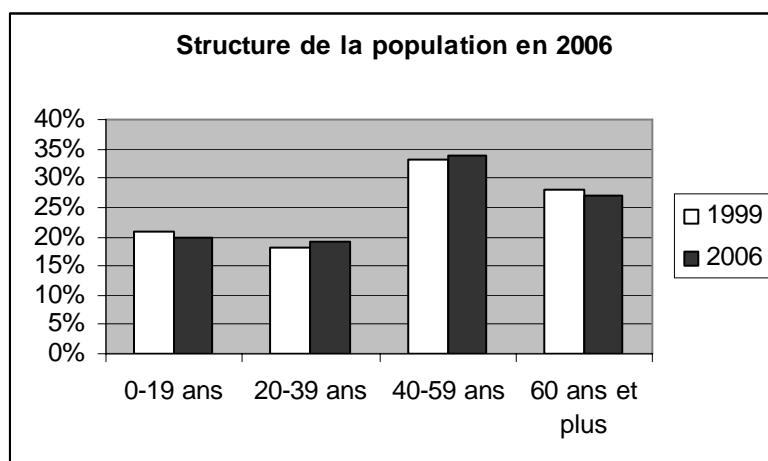


Le solde migratoire est positif depuis 1968, il est toutefois en diminution constante. Le gain de population nouvelle ralentie. Il permet toutefois de contrebalancer les pertes de population dues au solde naturel qui ne cesse de diminuer. Le taux de variation annuelle se maintient donc positif.

| | |
|----------------------------|---|
| Population 1999 | 530 habitants |
| Solde naturel 1999-2006 | Naissances 24 - Décès 21 = -7 habitants |
| Solde migratoire 1999-2006 | + 46 habitants |
| TOTAL EN 2006 | 569 habitants |

¹ Source : Recensement Général de la Population - INSEE 1999 et 2006

1.6.3. LA STRUCTURE DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'ÂGE



En 2006, la tranche d'âge des 40-59 ans est la plus représentative de la population, elle est en progression constante depuis les années 80. Les moins de 40 ans représentent 39 % de la population en 2006 alors qu'il représentait 47 % en 1990. La part des plus de 60 ans tend vers une légère diminution passant de 28 à 27 %. Toutefois, les deux classes les plus âgées représentent à elles seules 60 % de la population ce qui confirme le vieillissement de la population d'Estancarbon.

Le développement engagé de la zone d'activité des Landes et les emplois créés devrait inverser cette tendance.

1.6.4. LA COMPOSITION DES MENAGES

En 1999, Estancarbon comptait 210 ménages, et la taille moyenne d'un ménage correspondait à 2,5 personnes. Les ménages de 1 à 2 personnes représentent à eux seuls 62 % du nombre total des ménages. En 2006, le nombre de ménages sur la commune s'élevait à 231. Leur taille a fortement diminué entre 1999 et 2006, passant de 2,5 à 2,2 personnes par ménages.

1.6.5. EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

| Emploi et chômage | 1990 | 1999 | 2006 |
|------------------------|------|------|------|
| Population active | 230 | 223 | 254 |
| Actifs ayant un emploi | 203 | 202 | 228 |
| Chômeurs | 27 | 21 | 26 |

La part de la population active dans la population totale a fortement progressée ces dernières années. Les chiffres montrent que la population récemment installée sur Estancarbon est plutôt jeune et active.

1.7 – LES CARACTÉRISTIQUES DE L'HABITAT

(Source : Recensement INSEE 2006)

1.7.1. LE PARC DU LOGEMENT

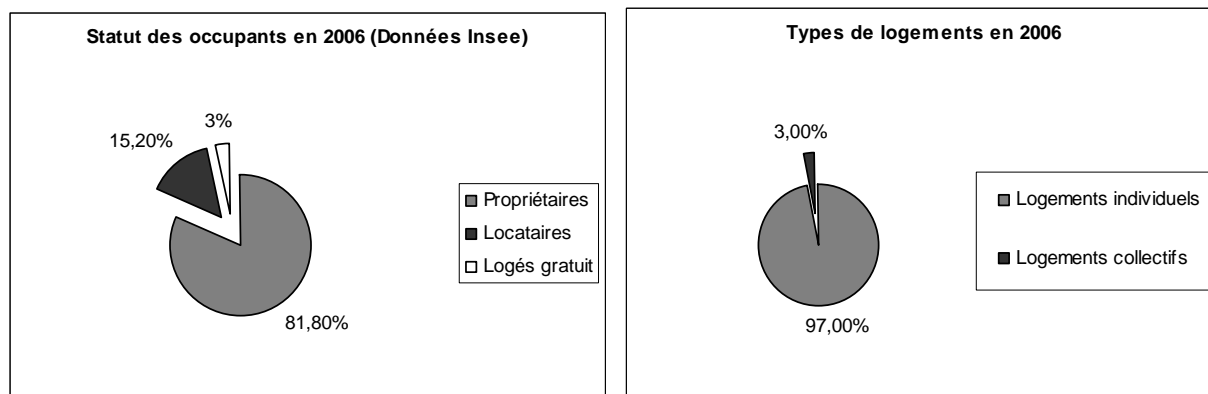
| | 1990 | 1999 | 2006 | Evolution 1999-2006 | |
|-------------------------|------------|------------|------------|---------------------|--------------|
| Parc de logement | 203 | 230 | 256 | 26 | 11,3% |
| Résidences principales | 187 | 211 | 231 | 20 | 9,5% |
| Résidences secondaires | 10 | 9 | 9 | 0 | 0,0% |
| Logements vacants | 6 | 11 | 16 | 5 | 45,5% |

L'augmentation des résidences principales (9,5 %) est bien plus importante que l'augmentation de la population (2,3 %).

L'évolution la plus importante concerne l'augmentation des logements vacants + 45,5 % mais qui reste toutefois négligeable puisqu'ils ne représentent que 6,25 % du parc cet 16 unités. Quant aux résidences secondaires, elles sont toujours au nombre de 9.

1.7.2 - TYPE ET STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Le parc de logement individuel représente 97 % du parc. Le logement collectif est quasiment inexistant (3 %).



L'augmentation du nombre de locataires avait doublé entre 1990 et 1999. Il représentait 13,3 % des occupants en 1999 contre 8 % en 1990. Entre 1999 et 2006, cette part a peu évolué, passant de 13 % à 15,2 %.

1.7.3 - L'AGE DU PARC

En 2006, 24,3 % du parc est antérieur à 1949. Le parc est relativement récent avec 14,3 % des logements construits après 1999.

1.7.4 - LE LOGEMENT LOCATIF

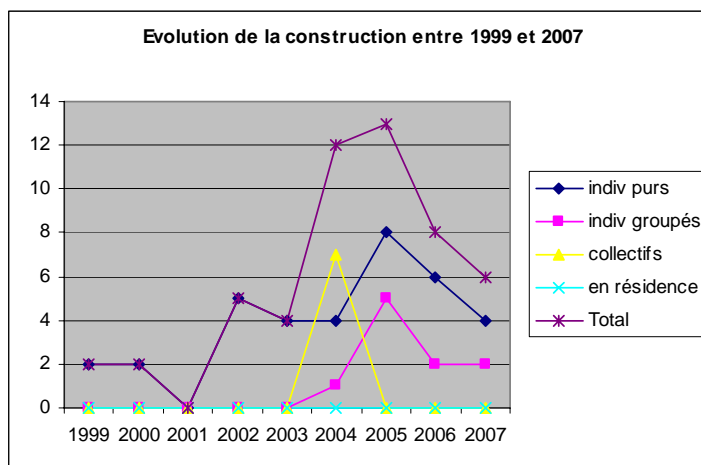
La commune a engagé pour l'année 2004 la réalisation d'un programme de 7 logements locatifs en cœur de village derrière l'église par l'OPDHLM.

La commune d'Estancarbon compte trois logements communaux réalisés en 1997 et 1998.

Ils sont situés à l'étage de la mairie et dans l'ancien presbytère.

1.7.5 - LA PRESSION FONCIERE

| | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Total |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| <i>indiv purs</i> | 2 | 2 | 0 | 5 | 4 | 4 | 8 | 6 | 4 | 35 |
| <i>indiv groupés</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 5 | 2 | 2 | 10 |
| <i>collectifs</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 7 |
| <i>en résidence</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 2 | 2 | 0 | 5 | 4 | 12 | 13 | 8 | 6 | 52 |



Entre 1999 et 2007, la moyenne annuelle de logements commencés a été de 5,7 logements par an contre 1,5 entre 1990 et 1998.

Près de 70 % des logements créés sur la période 1999-2007 sont des maisons individuelles, ce qui a tendance à entraîner une certaine pression foncière.

1.7.6 - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POUR 2020 ET BESOINS EN LOGEMENTS

Compte tenu des statistiques démographiques actuelles la croissance de population pour 2020 est à définir en terme d'objectif communal et doit servir de base à la définition du projet.

| | Hypothèse basse (sur moyenne 2000-2002) | Hypothèse moyenne (sur moyenne 2000-2004) | Hypothèse haute (sur moyenne 2003-2004) |
|--------------------------------|---|---|---|
| Estimation en logements | 50 logements, soit + 125 hts | 65 logements, soit + 162 hts | 85 logements, soit + 212 hts |
| Population en 2020 | 675 hts | 712 hts | 762 hts |

La moyenne des logements autorisés depuis 2000 étant de 6,5 logements par an avec une augmentation significative du chiffre depuis 2003, les besoins en constructions nouvelles concernant les logements peuvent s'estimer sur la base de trois hypothèses.

1.8 – L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

1.8.1 - L'AGRICULTURE

(Source : Diagnostic agricole de la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, Janvier 1999, mise à jour 2009).

LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

L'espace agricole représente une part encore importante de la commune, 370 hectares pour une superficie totale de 623 hectares. Le nombre d'exploitations est en diminution (23 exploitants en 1988, 12 en 1998, 4 en 2009). La taille moyenne des exploitations est supérieure à 50 hectares mais recouvre d'importantes disparités. Aujourd'hui seules 3 exploitations peuvent être considérées comme « professionnelles » c'est-à-dire dégageant un revenu agricole significatif.

EVOLUTION DES STRUCTURES AGRICOLES

La surface agricole exploitée par des agriculteurs de la commune a toutefois diminué depuis 1998. La baisse de la superficie cultivée sur la commune due en grande partie aux zones d'activité et autoroutière a été compensée par une reprise du foncier sur d'autres communes. Ainsi plus de 200 hectares sont exploités par les agriculteurs d'Estancarbon sur d'autres communes. La structure démographique de la population agricole d'Estancarbon laisse présager un nombre important de départs à la retraite dans les années à venir. En effet, on dénombre 5 exploitants âgés de 55 ans et plus. A moyen terme, le nombre d'exploitants déclarés sur la commune devrait varier mais essentiellement sur les exploitations non-professionnelles.

CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION AGRICOLE

La production céréalière est la plus importante, et en particulier la production de maïs dont 100 hectares sont irrigués. L'élevage représente 5 exploitations, dont 1 de production laitière et 4 d'élevage bovin viande. Les 3 élevages significatifs se situent aux Landes de Labourdette, au Hameau des Balignats, et au Hameau des Bourruts. Ces exploitations doivent faire l'objet de périmètres de protection pour permettre à la fois leur pérennité et limiter leur impact sur les zones d'habitat (nuisances).

CONCLUSION

La pérennité de l'activité agricole apparaît à conforter puisqu'à terme, seules 3 exploitations subsisteront dans une dizaine d'années. Enfin, la protection des bâtiments agricoles d'élevage devra être assurée. Les espaces nécessaires à leur mise aux normes, construction et réalisation de plans d'épandage, devront être préservés pour assurer la pérennité des activités d'élevage sur la commune.

1.8.2 - LES ACTIVITES COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES

Elles sont principalement regroupées le long de la RD 817.

La zone d'activité des Landes est en cours de développement, elle devrait drainer dans l'avenir de nouvelles activités.

ETABLISSEMENTS LE LONG DE LA RD 817 :

- Un restaurant,
- Deux distributeurs de produit pétrolier,
- Quatre grands magasins,
- Un artisan,
- Un brocanteur,
- Un transporteur,
- Quatre garages automobiles.

ETABLISSEMENTS SUR LA ZONE D'ACTIVITÉ DES LANDES (UNE TRENTAINE D'ENTREPRISES INSTALLÉES) :

- Magasins de bricolage et du jardin
- Restaurants (dont restauration rapide)
- Etablissements hôteliers
- Commerces d'équipement de la maison
- Commerces d'équipement de la personne (vêtements, puériculture...)
- Magasins spécialisés pour les professionnels (vente en gros, motoculture, ...)
- Concessions automobiles
- ...

La Z.A.C. des Landes a démarré en 1997. Elle a été créée par le Syndicat Intercommunal de Développement Economique du Saint-Gaudinois aujourd'hui transformé en Communauté de Communes. Sa capacité en matière d'accueil d'activités économiques est assez conséquente, l'objectif est de ne pas multiplier les activités le long de la RD 817 et orienter les installations vers la Z.A.C. des Landes.

Le village est dépourvu de commerce de proximité, les habitants ont la possibilité d'effectuer leurs achats soit au supermarché situé le long de la RD 817, soit en se rendant sur la commune de Saint-Gaudens proche de 2 km.

1.9 – LÉS ÉQUIPEMENTS PUBLICS

1.9.1 - LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET SPORTIFS

- La Mairie,
- L'église,
- La salle des fêtes d'une capacité de 200 personnes,
- Un stade équipé de vestiaires,
- Un terrain de tennis couvert avec vestiaire.

Les projets d'équipements

La commune projette la construction de tribunes au stade et dans le cadre de l'intercommunalité, elle envisage de compléter les aménagements et les équipements de la base de loisirs.

Elle souhaite poursuivre l'urbanisation du village, ses objectifs se traduisent par :

- La mise en souterrain des réseaux,
- L'aménagement des espaces publics autour de la place et de l'église,
- La construction d'une salle des fêtes d'une capacité de 300 à 400 personnes à proximité du stade,
- Le drainage et la réfection des deux cimetières.

1.9.2 - LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

L'école du village comprend trois classes : une classe de maternelle et 2 classes de primaire. L'effectif total de l'école oscille autour d'une soixantaine d'élèves. La cantine est assurée par un employé communal, les repas sont préparés sur place.

Les enfants scolarisés dans le second degré se rendent majoritairement à Saint-Gaudens pour le collège et le lycée. Un ramassage scolaire est organisé par le Conseil Général.

1.10 – LES RÉSEAUX SANITAIRES

1.10.1 - LE RESEAU D'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable de la commune d'ESTANCARBON est assurée par le syndicat des Eaux de la Barousse.

Le secteur des Landes est alimenté par deux conduites de diamètre 150 mm fonte provenant de la commune de Saint-Gaudens.

Le reste de la commune est alimenté par une conduite de diamètre 140 mm pvc qui longe la RD 817.

Le village est alimenté par une conduite de diamètre 100 fonte qui longe le CD 88e. Elle alimente vers l'Est le hameau des Bourruts puis le Moulin de Linos et vers l'Ouest le hameau de Toussans.

La totalité des zones urbanisées est desservie de façon suffisante tant pour la sécurité incendie que pour l'alimentation en eau potable. Les zones à urbaniser autour du village pourront être alimentées par le réseau existant.

1.10.2 - LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Actuellement, seule la zone d'activité des Landes est équipée en assainissement collectif. Il s'agit d'un réseau séparatif :

- Les eaux pluviales sont rejetées au ruisseau de Soumes via un bassin de rétention situé sur la ZAC,
- Les eaux usées et vanes sont collectées gravitairement vers l'Est puis refoulées jusqu'au réseau de Saint-Gaudens où elles sont traitées par l'unité de TEMBEC.

Le reste de la commune est équipé par des installations autonomes.

Conformément à la loi sur l'eau, il a été établi un schéma communal d'assainissement délimitant les zones d'assainissement non collectif. Les études ont mis en évidence des coûts de réalisation du réseau d'assainissement et des équipements de traitement prohibitifs. Dans un premier temps, la commune ne souhaite pas réaliser l'assainissement collectif.

Une carte relative à l'assainissement collectif et une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel autonome sont jointes en annexes sanitaires du présent dossier de P.L.U.

1.11 – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune d'Estancarbon est répertoriée en annexe, pièce 5 du dossier de P.L.U.

1.12 – LOI BARNIER - AMENDEMENT DUPONT

ART. 52 – I - L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME EST AINSI RÉDIGÉ :

Article L.111.1.4 "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

LA COMMUNE D'ESTANCARBON EST CONCERNÉE PAR LA LOI BARNIER SUR L'ITINÉRAIRE DE LA RD 817 (RECU DE 75 MÈTRES).

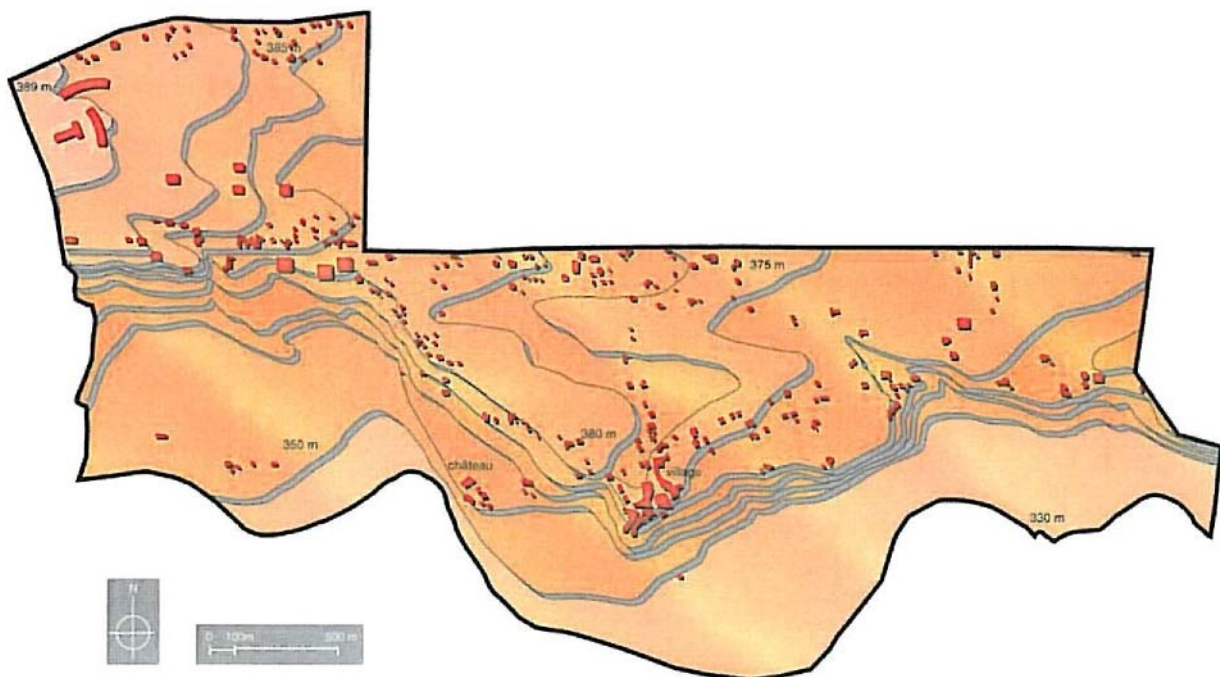
II. COMMUNE D'ESTANCARBON ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 – LES COMPOSANTES GÉOMORPHOLOGIQUES

2.1.1 - LE RELIEF

La commune d'Estancarbon est située dans la plaine de la Garonne, elle est traversée par la première terrasse d'Ouest en Est.

Son altitude varie entre 330 m pour son point le plus bas en bordure de Garonne et 389 m au Nord-Ouest. Le village est construit en bordure haute de la terrasse, il est situé à une altitude de 375 m.



2.1.2 - LA GEOLOGIE DES SOLS

La commune comprend 5 unités géologiques :

- Le substratum

Le substratum effleure sur les berges de la Garonne. Il correspond à un Flysch marno-gréseux d'âge cénoomanien

- Les alluvions anciennes de la terrasse de Saint-Gaudens (Mindel) Fw

Située au Nord et au Sud immédiat de la RD 817, cette formation alluviale datée du Mindel est composée d'une matrice argileuse de teinte ocre et de galets d'origine quartzique. Elle est fréquemment recouverte par 1,00 à 3,00 m de limons d'altération.

- Les alluvions rissiennes : Fx

Situées à l'ouest de la commune (Métairie du Château), les alluvions rissiennes constituent une terrasse qui surplombe les alluvions plus récentes par un talus de 8,00 à 10,00 m. Les galets sont plus altérés que ceux des terrasses en contrebas et la matrice est sablo-argileuse ou argileuse.

- Les alluvions holocènes (FY1) et wurmiennes (Fz)

Les alluvions holocènes sont présentes au Sud du bourg, en contrebas du talus qui limite la terrasse ancienne. Les alluvions würmiennes sont présentes de part et d'autre de la Garonne sur la partie plane. La matrice de ces alluvions est sablo-argileuse ou sableuse, elle emballe de galets et graviers peu altérés de granite, gneiss et schistes.

- Les formations de versants (A)

Il s'agit de formations limoneuses ou graveleuses des diverses terrasses, remaniées et entraînées par solifluxion sur les pentes

2.1.3 - LES PRINCIPALES UNITES GEOMORPHOLOGIQUES

Le relief et la géologie des sols induisent 3 grandes unités géomorphologiques.

- **La terrasse comprise entre la RD 817 au Nord et le talus dominant la plaine basse au Sud.**

Cette zone est caractérisée par des pentes faibles (5 %), elle comprend quelques formations boisées peu importantes. La plus grande partie des zones urbanisées se situe le long des voies entre lesquelles se développent les activités agricoles.

- **Le talus au sud de la terrasse.**

Cette partie assez pentue (15 %) traverse la commune d'Ouest en Est. Peu propice à l'agriculture en raison de ces pentes, elle est couverte de formations boisées et de taillis.

- **La terrasse basse entre le talus et la Garonne.**

Cette zone alluvionnaire à fort potentiel agricole entièrement exploitée est très peu urbanisée. Elle est bordée le long de la Garonne par des formations boisées denses.



2.2 – LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique de la commune est composé par :

- Le fleuve Garonne qui délimite le territoire communal au Sud,
- Le canal d'amenée de la plaine La Rivière à vocation agricole,
- Le ruisseau du Barrât au Sud-Ouest dans la plaine du Moulin de Linos,
- La source du Rioumort sur la partie Nord,
- Un ruisseau entre la RD 817 et le village à écoulement temporaire.

La Loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992 prescrit *une gestion équilibrée des milieux naturels aquatiques et de tous usages afin de garantir un développement durable.*

Le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne approuvé le 6/08/96 fixe les priorités essentielles qui sont :

- ↳ Focaliser l'effort de dépollution *sur* des programmes prioritaires.
- ↳ Restaurer les débits d'étiage.
- ↳ Sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaire à l'alimentation humaine, avec des règles collectives de gestion et de protection.
- ↳ Remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner.
- ↳ Protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin
- ↳ Délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation.
- ↳ Instaurer la gestion équilibrée par bassin versant et par système aquifère.

2.3 – LES ENTITÉS PAYSAGÈRES

La commune d'Estancarbon est composée de trois entités paysagères. Elles sont issues à la fois du cadre géomorphologique et des activités humaines qui se sont développées en fonction des possibilités de culture, de circulation et de sites propices à l'habitat.

Ses entités sont facilement repérables dans le paysage cependant elles sont marquées par des coupures artificielles : la RD 817 et la voie ferrée.

2.3.1 - LE PAYSAGE D'UNE COMMUNE RURALE

La plaine alluvionnaire comprise entre la Garonne et le talus de la terrasse

Cette zone, très peu construite si ce n'est Le Moulin de Linos et le château de Mariande, est inondable en grande partie. Elle est bordée au sud et au nord par les formations boisées qui longent la Garonne et le talus de la terrasse et du chemin de fer.

Sa largeur fluctue selon qu'elle se trouve à l'intérieur ou à l'extérieur des méandres.

Elle se caractérise par un paysage agricole lié aux cultures céréalières cerné de masses végétales importantes.

La terrasse comprise entre la RD 817 au nord et le talus de la terrasse au sud

Le paysage ouvert du plateau est principalement caractérisé par les terres agricoles liées aux cultures céréalières.

Le paysage est rural, ponctué par les corps de fermes isolées ou regroupés en hameaux, par de formations boisées (principalement de chênes) situés en centre d'îlots (Bourrut, les Barrais) et par des alignements d'arbres qui forment des masses végétales d'un impact visuel important (nord du village, Les Barrais). Le bord de la terrasse permet des points de vue lointains vers Saint-Gaudens et les Pyrénées (Le Toupet, Sous-Village).

2.3.2 - LES ABORDS DE LA RD 817

La RD 817 est composée de plusieurs séquences paysagères :

A l'Est, le paysage est rural et ouvert vers l'intérieur des terres Landes de la Bourdette et Landes de Balignat. Sur le centre de la commune aux Landes de Barraque et Landos, l'urbanisation commerciale alterne avec les constructions anciennes. Les vues lointaines vers le village et le Sud sont cadrées par le bâti.

A l'Ouest, entre les ronds-points de la Z.A.C. de Landes et de la desserte de la bretelle d'accès à l'autoroute, les vues vers la Z.A.C. au nord sont peu importantes, la vue vers le sud est bloquée par la masse végétale du parc du Château et de la métairie de Paban.

2.3.3 - LES MOTIFS PAYSAGERS

Les motifs paysagers sont des éléments fragiles du paysage témoins de l'activité et des pratiques passées de l'espace communal. Il convient de les recenser pour les protéger et ainsi garder l'identité et la mémoire des lieux et des paysages.

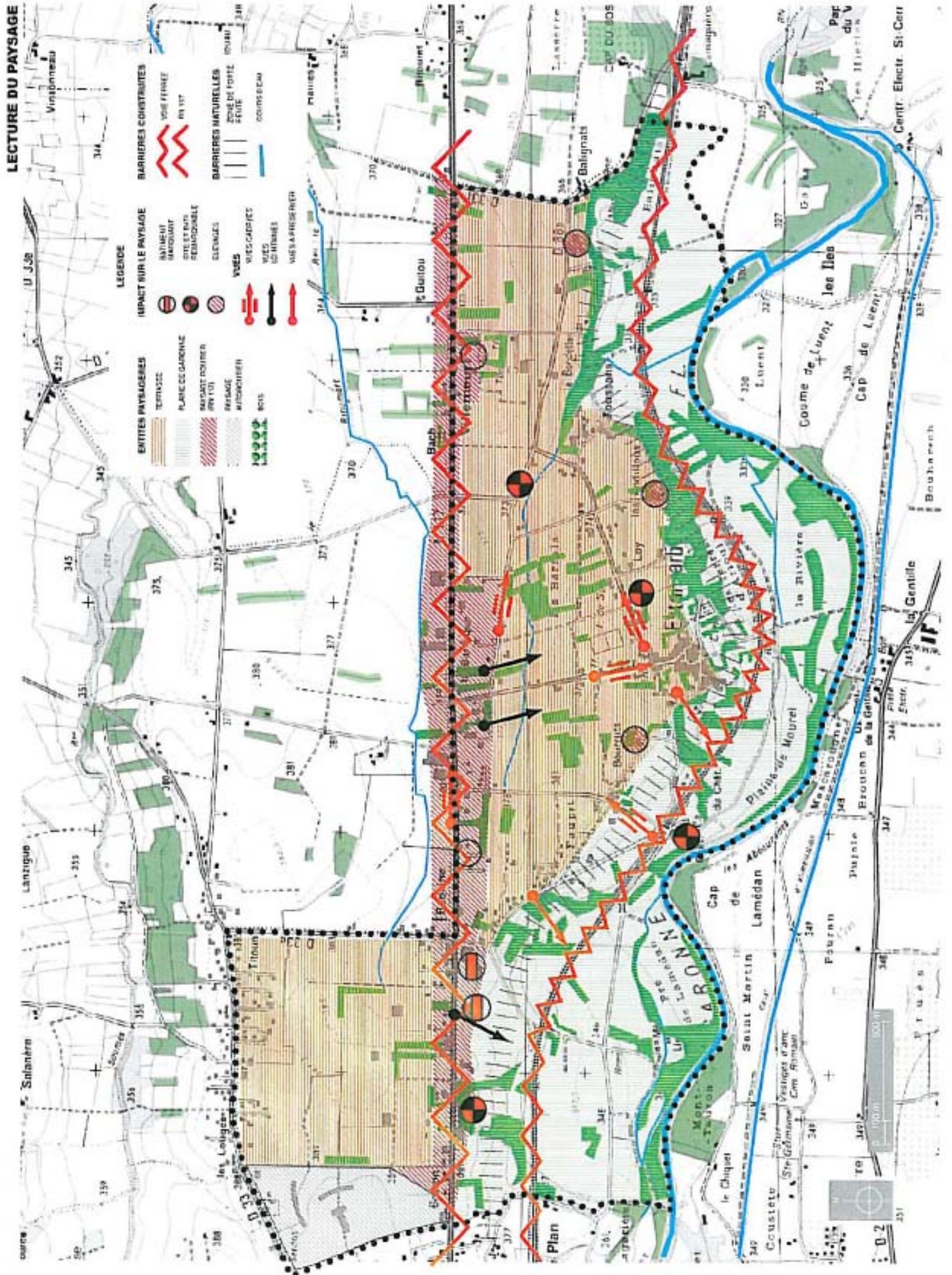
Au village :

- Haies bocagères formées par des arbres de haute futaie derrière l'église et la mairie,
- Croix de part et d'autre de l'église,

- Pompe à eau sur mur de clôture.

Sur le territoire communal :

- Croix au hameau de Toussans et à Balignats,
- Haies de chênes au nord du Bois des Barrais,
- Chêne isolé remarquable au Nord du Hameau de Toussans sur le CD 88.



2.4 – LES RICHESSES NATURELLES ET ARCHÉOLOGIQUES

2.4.1 - ARRETE DE PROTECTION DES BIOTOPES

Le corridor alluvial de la Garonne fait l'objet d'un arrêté Préfectoral du 17 octobre 1989 : de la Chaussée du Bazacle jusqu'au barrage du Plan d'Arem. La commune d'Estancarbon étant traversée par la Garonne de l'Ouest et à l'Est, elle est donc concernée par cet arrêté de protection des biotopes.

Cet arrêté stipule :

« ARTICLE 2°/ Sont interdits sur les tronçons des cours d'eau désignés ci-avant :

- Toute nouvelle extraction de matériaux,
- Tout dépôt de déchets ménagers et industriels,
- Tout nouveau rejet d'effluents ne respectant pas les objectifs de qualité des eaux superficielles du département de la Haute-Garonne approuvés par l'arrêté préfectoral du 14 février 1983,
- Tout aménagement ayant pour effet de perturber la circulation des poissons ou de modifier le milieu d'une façon telle que leur reproduction ou leur alimentation y seraient compromises,
- Toute aggravation de l'irrégularité du régime hydraulique découlant d'une modification des conditions d'exploitation des barrages hydroélectrique ou des autres usines hydrauliques.

ARTICLE 3°/ Peuvent être autorisés cependant les travaux en rivière destinés en particulier à assurer le libre écoulement des eaux, à entretenir les ouvrages, à lutter contre les inondations, à protéger les berges ou les appuis immergés des ouvrages d'art contre l'érosion et les crues après examen des différentes solutions techniques envisageables, par le conseil de gestion prévu à l'article 4 ou un comité restreint désigné en son sein par le comité de gestion.

Sous réserve des dispositions du présent arrêté, les activités agricoles, forestières, industrielles, sportives, halieutiques ainsi que la navigation continuent à s'exercer librement dans le respect des règlements et usages en vigueur. »

2.4.2 - SITES D'IMPORTANCE COMMUNAUTAIRE AU TITRE DE LA DIRECTIVE HABITAT 92/43CEE

La commune d'Estancarbon est concernée également par des sites susceptibles d'être reconnu d'importance communautaire au titre de la directive européenne Natura 2000 :

Garonne, Ariège, Salat, Pique et Neste (Site N° 3100B1),

Partie concernée sur la commune d'Estancarbon : Cours de la Garonne.

2.4.3 - LES SITES ARCHEOLOGIQUES

La commune compte un site archéologique : le site de la Bordette qui correspond à une butte nommée tumulus domine le site antique (parcelle n° 860). Un mobilier archéologique abondant a déjà été prélevé sur le site.

2.5 – LE PAYSAGE BÂTI

2.5.1 - LES DIFFERENTES FORMES URBAINES

1 - LE VILLAGE

Le village ancien d'Estancarbon s'est développé sur le bord de la terrasse supérieure de la Garonne. Le centre du village s'articule autour de l'église et de la place.

Au sud de l'église, il présente un tissu relativement continu, structuré par les bâtiments anciens de ferme en L, les murs de clôtures sont implantés à l'alignement de la voie.

Le site de l'église et des espaces en creux qui l'entourent marque une ouverture dans la continuité urbaine bâtie.

Le centre du village a tendance à se déplacer vers la nouvelle mairie construite au nord du village et vers l'école qui lui fait face.

La morphologie des constructions et les matériaux utilisés révèle une architecture imposante en pierres ou galets de rivière avec des toitures en tuiles canal principalement à deux pentes.

Il est à noter une tendance à l'urbanisation le long des voies qui mènent au village :

- Le long du CD 88a entre le terrain de sports et le hameau de Toussans,
- Au Nord du village jusqu'aux abords de la RD 817,
- À l'Ouest vers le hameau des Bourruts et du VC 2.

2 - LES HAMEAUX

Les hameaux à l'écart du village lorsqu'ils n'ont pas été englobés par les constructions pavillonnaires ont gardé un caractère rural.

- Le hameau de Toussans est le plus important, il est formé de quatre fermes anciennes,
- Le hameau des Bourruts situé à proximité du village se développe le long de la voie qui relie le VC 6 au VC 2 et a tendance à rejoindre le village. Il est le siège d'une exploitation agricole d'élevage de bovins,
- Le hameau du Toupet, à l'Est du village s'étire le long de la VC3. Il est principalement composé par de l'habitat pavillonnaire récent. Limité dans son développement au sud par le talus, il s'étend vers la RD 817. Il est formé de constructions pavillonnaires récentes.

3 - LA Z.A.C. DES LANDES

Seule partie de la commune située au Nord de la RD 817 la zone des Landes se partage en quatre parties :

- Au centre, la zone d'activité en cours d'aménagement,
- A l'Est, la zone liée au péage et aux installations autoroutières ASF,
- Au Nord, une zone d'habitat pavillonnaire le long de la RD 33 entrecoupée de quelques espaces agricoles,
- Au Sud, une zone où se mêlent activité et habitat le long de la RD 817.

4 - LA RD 817

Les deux cotés de la RD 817 sur les communes de Landorthe au Nord et Estancarbon au Sud ont été

urbanisés de façon anarchique au fil du temps.

Les fermes anciennes construites en bordure de voie voisinent avec des habitations pavillonnaires récentes et des constructions commerciales importantes.

Le village d'Estancarbon, situé à 1 km au sud de la RD 817 est peu visible depuis cet axe. Il n'en subit pas les nuisances, mais son développement a été freiné par son éloignement de la voie principale de circulation. Les orientations de développement à venir devront permettre l'agrandissement des abords immédiats du village tout en préservant son environnement naturel encore peu marqué par l'urbanisation nouvelle. L'urbanisation à venir des abords de la RD 817 devra se conformer aux directives prévues par les études actuellement menées dans le cadre de l'article L111.1-4 du Code de l'Urbanisme et ainsi répondre à une vision globale d'aménagement.

2.5.2 - LES CARACTERISTIQUES DU BATI

La commune d'Estancarbon est composée de bâtiments hétérogènes desquels émergent des constructions anciennes typiques de la région.

Ces constructions sont composées par un corps de ferme à un étage orienté Est-Ouest, sur lequel est greffé en « L » la grange et le séchoir, généralement clos par un caillebotis de bois.

Les pignons Ouest et Est sont aveugles, l'essentiel des percements se concentre sur la cour formée par le bâtiment d'habitation et le bâtiment de travail. Les murs sont composés de galets généralement enduits, les toitures sont à deux pentes en tuile canal.

Ces bâtiments souvent implantés en bordure de voie, constituent des éléments marquants du paysage qu'il conviendrait de sauvegarder.

2.5.3 - LES ESPACES EN CREUX

Les espaces en creux définissent aussi bien les espaces publics (places et rues) que les espaces privés (jardins, cours...). Ils forment les « vides » autour desquels s'organise le village.

On distingue plusieurs types d'espaces :

- Des espaces spécifiques à occupation permanente : ces lieux sont attachés à des pratiques univoques qui en limitent l'utilisation : cour d'école, terrains de sport.
- Des espaces spécifiques à occupation ponctuelle : ce sont des lieux dont la fonction est ponctuelle et n'anime pas régulièrement l'espace : place devant la mairie et l'école, place de l'église.
- Des espaces banalisés : ce sont des lieux sans véritable fonction : place derrière l'église.

2.6 – LES RISQUES ET LES NUISANCES

2.6.1 - LES RISQUES NATURELS

LES RISQUES D'INONDATION

Le principal risque naturel recensé sur le territoire communal est le risque d'inondation.

La Garonne a fait l'objet d'un plan des surfaces submersibles, approuvé par décret du 6 juin 1951, qui vaut plan de prévention des risques naturels prévisibles. Ce plan des surfaces submersibles valant plan de prévention des risques naturels constitue toujours une servitude d'utilité publique qui doit être respectée. Toutefois, elle peut se référer à la carte informative des zones inondables de Midi-Pyrénées, réalisée par la direction régionale de l'environnement. Établie à une échelle supérieure à celle du plan local d'urbanisme, cette étude ne permet pas de fixer avec exactitude les contours des zones susceptibles d'être affectées par des risques d'inondation, ni de fixer des normes réglementaires.

Il convient, cependant, de tenir compte des données et de ne pas urbaniser des terrains compris à l'intérieur des limites des crues historiques. La cartographie affinée des zones inondables, réalisée au 1/10000 permet une retranscription sur le document graphique réglementaire et comporte des côtes de hauteur d'eaux.

LES RISQUES SISMIQUES

Le décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique définit pour le territoire national cinq zones de sismicité croissante et des normes de construction afin de résister aux séismes. L'ensemble du canton de Saint-Gaudens dont fait partie Estancarbon, est classé en zone « la » de sismicité faible quoique non négligeable.

L'information du citoyen sur les risques sismiques doit se faire à l'occasion de toute demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire.

2.6.2 - LES NUISANCES SONORES

La **RD 817** et la **RD 921** sont des infrastructures routières affectées par le bruit. Ce classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure sont définis en fonction des niveaux sonores de référence. La réglementation nationale s'applique donc sur ces deux voies.

2.6.3 - LES RISQUES SANITAIRES

La commune d'Estancarbon ne fait l'objet d'aucun risque sanitaire identifié.

2.6.4 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES : LES TRANSPORTS DE MATIERES DANGEREUSES

La commune d'Estancarbon est concernée par les risques relatifs au transport de matières dangereuses. Ces risques sont consécutifs à la présence de grands itinéraires routiers traversant le territoire communal : bretelle d'accès à l'A 64 et la RD 817, ainsi qu'une canalisation de transport de gaz à haute pression.

Il convient donc de maintenir des marges d'éloignement des constructions suffisantes par rapport à ces infrastructures afin de minimiser les risques d'explosion, d'incendie et de dispersion dans l'atmosphère de gaz toxique.

III. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU P.L.U.

3.1 – LES CHOIX RETENUS DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1.1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune d'Estancarbon connaît ces dernières décennies une croissance urbaine constante modifiant les équilibres bâtis et naturels d'une commune préalablement à dominante rurale agricole.

Le développement des activités commerciales en bordure de la RD 817 à orienter le développement de l'urbanisation vers cet axe de communication, modifiant ainsi les limites spatiales du village.

Les orientations mises en place dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme visent à recentrer, organiser et qualifier le développement de l'urbanisation tout en préservant les espaces naturels et agricoles de la commune.

LES PRINCIPALES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SONT LES SUIVANTES :

1. CONTRIBUER À UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

- ↳ Sauvegarder les éléments remarquables du paysage : zones boisées du talus et de la terrasse,
- ↳ Préserver des qualités paysagères et architecturales du village,
- ↳ Protéger les sites bâtis de caractère : château de Mariande et château de Paban,
- ↳ Prise en compte de la zone inondable de la Garonne : redéfinition du périmètre selon le tracé de la carte informative de la DIREN.

2. DÉVELOPPER LE VILLAGE DE MANIÈRE ÉQUILIBRÉE ET COHÉRENTE

- ↳ Recentrer le développement de l'urbanisation autour du village pour conforter le noyau de vie
- ↳ Redéfinir et organiser les zones urbaines existantes et futures :

3. ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- ↳ Préserver l'activité agricole, garant d'une identité rurale,
- ↳ Assurer le maintien et le développement des secteurs d'activités le long de la RD 817 tout en valorisant leur image
- ↳ Intégrer Z.A.C. intercommunale des Landes (zone d'aménagement concerté) organisé autour du pôle autoroutier et destinée à un développement mixte (habitat, équipements, services et activités).

4. L'ITINÉRAIRE DE LA RD 817

- ↳ Redéfinir la zone d'activité le long de la RD 817 en prenant en compte les aménagements induits par l'étude Amendement Dupont,
- ↳ Favoriser les accès aux parcelles situées le long de la RD 817 par la RD 88a,
- ↳ Prendre en compte les éléments structurants existants : vues lointaines, masses végétales...

| Les choix du projet d'aménagement et de développement durable | Les explications des choix au regard des objectifs de la commune | Les dispositifs de mise en œuvre : - Traduction réglementaire et/ou - Autres dispositifs de mise en oeuvre - (procédure d'aménagement, étude,...) |
|---|--|---|
| <p>1. Développer le village et les hameaux de manière harmonieuse et cohérente</p> | <p>Recentrer le développement de l'urbanisation autour du village pour conforter le noyau de vie</p> <p>Organiser le développement de l'urbanisation future :</p> <p><i>Les zones d'urbanisation ont été redéfinies afin d'une part de préserver des sites de qualité et d'autre part de limiter l'expansion de l'urbanisation : leur développement à terme aurait eu une incidence forte sur le développement de l'activité agricole et aurait nui au cadre de vie de la commune d'Estancarbon.</i></p> <p><i>Au total, une quarantaine d'hectares a été reclassée en zone agricole (surface des zones « NA » du POS reclassée en zones agricoles dans le PLU), rééquilibrant ainsi l'affectation des sols de façon plus cohérente.</i></p> | <p>Le noyau ancien du village d'Estancarbon a été classé en zone UA et les secteurs périphériques UB ont été délimités de façon cohérente en regard des potentialités du tissu urbain existant et de la capacité des réseaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deux zones d'urbanisation future avaient été envisagées dans le document arrêté par le Conseil Municipal. Suite à un avis défavorable de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et du Commissaire Enquêteur, ces deux zones ont été retirées dans la version destinée à être approuvée. Néanmoins, compte tenu de leur positionnement, elles seront vraisemblablement urbanisées à terme, aussi, les voies de desserte d'accès aux futures zones de développement ont été maintenues au document graphique en emplacement réservé n°15. - Des zones AU à vocation paysagère et à la constructibilité très limitée (AUe et AUf : 9,5 ha) ont été définies dans le cadre de la ZAC. |

| <p>Les choix du projet d'aménagement et de développement durable</p> | <p>Les explications des choix au regard des objectifs de la commune</p> | <p>Les dispositifs de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traduction réglementaire et/ou - Autres dispositifs de mise en oeuvre - (procédure d'aménagement, étude,...) |
|---|--|---|
| <p>2. Contribuer à un cadre de vie de qualité</p> | <p>Préservation des qualités architecturales du village : La commune a fait le choix de respecter la typologie des implantations en ordure de voies dans le bourg ancien, de maintenir les particularités architecturales du village de piémont pyrénéen et de favoriser une meilleure intégration des constructions récentes.</p> <p>Sauvegarde des éléments remarquables du paysage : La commune a fait le choix de prendre en compte le patrimoine naturel et bâti présent sur son territoire et qui caractérise Estancarbon.</p> | <p>- Le noyau ancien qui s'étend le long de la rue principale a été classé en zone UA au document graphique.</p> <p>- Le noyau ancien classé en zone UA au village fait l'objet de réglementations spécifiques, notamment dans les articles 6 à 11 :</p> <p><i>« Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies soit au recul des constructions existantes. »</i></p> <p>- Les formations boisées autour du village ont été classées en zone N au document graphique pour limiter l'urbanisation.</p> <p>- Les formations boisées ont été portées en espaces boisés classés qui font l'objet de réglementations spécifiques à l'article 13 des zones UB et A :</p> <p><i>« Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 et suivants du code de l'urbanisme. »</i></p> <p>- Les domaines de caractère ont été classés en secteur Np et Nar au document graphique et font l'objet de réglementations spécifiques à l'article N 1-2 et N2-2 :</p> <p><i>« N1-2 : Toutes nouvelles constructions et installations autres que celles énoncées à l'article N2, et à l'exception des ménagements et extensions des constructions existantes, avec ou sans changement de destination. »</i></p> <p><i>« N2-2 : Dans le secteur Np, le changement de destination des constructions et installations existantes présentant un caractère patrimonial, s'il est destiné au tourisme vert (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement hôtelier, restauration). »</i></p> <p>- Des zones AU à vocation paysagère ont été définies dans le cadre de la ZAC, afin de préserver les vues intéressantes (AUe et AUf).</p> |

| <p>Les choix du projet d'aménagement et de développement durable</p> | <p>Les explications des choix au regard des objectifs de la commune</p> | <p>Les dispositifs de mise en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traduction réglementaire et/ou - Autres dispositifs de mise en oeuvre - (procédure d'aménagement, étude,...) |
|---|--|---|
| <p>3. Accompagner le développement économique local</p> | <p>Préserver l'activité agricole, garante d'une identité rurale</p> <p>Assurer le maintien et le développement des secteurs d'activités tout en valorisant leur image :</p> <p><i>La commune d'Estancarbon de part sa situation à l'entrée de Saint-Gaudens à proximité de l'A 64, comprend de nombreuses activités et en particulier, la Z.A.C. des Landes : zone d'activités communautaire qui a été intégrée au dossier de P.L.U.</i></p> | <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de sa valeur agronomique. En conséquence, ne sont admises que les constructions et installations liées et utiles à l'exploitation agricole. - Le rayon de protection des bâtiments d'élevage situés au village a été porté au document graphique à titre indicatif et les installations classées font l'objet de réglementations spécifiques à l'article A 2-2 : « Les installations classées sont autorisées sous condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole. » <p>Notons par ailleurs que certaines zones classées initialement en zone Auo ont été reclassées en zone agricole ou naturelle après avis de la Chambre d'Agriculture afin de garantir plus largement le maintien de l'activité agricole sur le territoire.</p> <p>Une zone UX, à vocation d'activités commerciales, a été délimitée au document graphique le long de la RD 817.</p> <p>Le P.A.Z. et le R.A.Z. de la Z.A.C. des Landes ont été intégrés au dossier de P.L.U. et la Z.A.C. a été classée en zone AU (sous secteurs AUb à AUf).</p> |

3.1.2. LES CHOIX RETENUS POUR DELIMITER LES ZONES

3.1.2.1 - LES CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES

Les zones urbaines définies lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme correspondent aux secteurs bâtis historiques et aux secteurs pavillonnaires qui se sont développés sur la commune.

▪ **Zone UA**

La zone UA correspond au bourg-centre ancien d'Estancarbon, à vocation essentielle d'habitat et d'équipements publics. Il s'agit principalement d'un habitat aggloméré, implanté à l'alignement des voies. Ce secteur est en assainissement non collectif.

▪ **Zone UB**

La zone UB correspond principalement aux secteurs récents de développement urbain situés :

- En continuité du village le long de la RD 88 chemin du Village et route de Labarthe,
- En périphérie, le long de la VC 3, chemin de la Roche, le long de la VC 12, chemin de Bourruts et le long de la VC 4, chemin des Carboyères,
- Au nord de la commune en limite le long de la RD 33, route de Landorthe.

Ces secteurs se caractérisent principalement par un habitat linéaire de type pavillonnaire.

L'enveloppe de ces **zones UB** a été étudiée dans le détail, avec la profession agricole, dans le souhait de clarifier des limites plus nettes entre « la ville » et « la campagne » et d'œuvrer ainsi pour une occupation équilibrée des espaces agricoles, naturels et urbains.

Les zones UB ont été redéfinies en regard des préconisations du schéma communal d'assainissement. Deux secteurs ont été délimités au document graphique :

- **UB** : Secteur en assainissement non collectif
- **UBe** : terrains communaux et privés à vocation principale d'équipements.

Dans toutes les zones UB, la superficie minimale des parcelles est de 2000 m² (conformément aux dispositions du Schéma Communal d'Assainissement), notamment pour les raisons suivantes

- ↳ *De nombreux terrains ont une façade assez étroite et une grande profondeur. Passer de 2000 à 2500 m² ne ferait qu'allonger la profondeur du terrain, sans aucune incidence sur l'écartement des lots.*
- ↳ *Les zones agricoles sont encore très importantes dans la commune d'Estancarbon. De plus, la pression foncière est forte (périphérie de Saint-Gaudens). Augmenter la superficie minimale des terrains constructible irait à l'encontre des objectifs des lois SRU et UH, visant à l'économie de l'espace.*

L'extension des installations sportives au village est prévue en emplacement réservé n°17.

▪ **Zone UX**

La zone UX est destinée à recevoir des activités commerciales et tertiaires. Elle est située en bordure de la RD 817 en continuité de la commune de Saint-Gaudens. Elle compte trois activités commerciales.

3.1.2.2 LES CARACTERISTIQUES DES ZONES A URBANISER

Les possibilités d'extension urbaine de la commune d'Estancarbon sont situées dans les environs immédiats du village et dans des secteurs en partie urbanisés.

▪ **La zone AU des Landes**

La zone AU correspond principalement à une zone d'urbanisation future située au nord-ouest de la commune sur laquelle se développe une opération de Z.A.C. (zone d'aménagement concertée) ; projet intercommunal dans le cadre de la communauté de communes du Saint-Gaudinois sur les communes d'Estancarbon et de Saint-Gaudens. Destinée à un développement mixte (activités, équipements, services et habitat), cette opération, d'environ 88 ha, est organisée autour d'un pôle économique existant qui s'est développé le long de la RD 817 et à proximité de l'axe autoroutier A 64. Seul le secteur AUg n'est pas concerné par la procédure de ZAC.

La zone AU compte six secteurs délimités sur le document graphique :

- **Le secteur AUa** est un secteur non ou insuffisamment équipé, à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble. Il est principalement voué à de l'habitat.
- **Le secteur AUb** correspond à une zone mixte à dominante de services, commerces et équipements publics.
- **Le secteur AUc** correspond à une zone mixte à dominante de commerces et industries.
- **Le secteur AUd** est destiné à recevoir, principalement, des services et installations nécessaires fonctionnement de péage autoroutier et à l'entretien de l'autoroute.
- **Les secteurs AUe et AUf** sont des secteurs particuliers de la ZAC, à caractère paysager, dans lesquels les possibilités de construction et d'aménagement sont limitées.

Les zones AUb et AUc reçoivent les activités destinées à promouvoir le développement économique du Saint-Gaudinois, dans le respect de la mission de la ZAC des Landes, tel qu'elle a été définie en page 2 du rapport de présentation du dossier de réalisation de la zone.

Le périmètre d'emprise de la zone AU a été revu lors de l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme et les vocations des îlots à l'intérieur de la ZAC ont été réexaminés « à la marge » : ainsi, par rapport au projet précédent, une place plus importante est donnée à la vocation commerciale et artisanale, dans le but de conforter un « cœur de quartier ».

- **Les zones AUo**

Dans sa version arrêtée par le Conseil Municipal en date du 10 juillet 2009, le PLU prévoyait des zones AUo, dites d'urbanisation future. Ces zones, qui ne permettaient pas le développement urbain pour le moment, avait été positionnées pour permettre à terme une extension des zones à urbaniser. Compte tenu des positions tenues par l'Etat sur les capacités d'accueil jugées trop importantes et par la Chambre d'Agriculture qui souhaitait le maintien des ces secteurs en zone agricole, le PLU approuvé ne comporte plus de zones AUo. Néanmoins, les accès aux zones initialement classées AUo, sont conservés et placés pour certains en emplacement réservé pour permettre à terme, l'urbanisation de ces secteurs stratégiques.

3.1.2.3 LES CARACTERISTIQUES DES ZONES AGRICOLES

La zone A correspond à la partie agricole de la commune et constitue un espace naturel qu'il convient de protéger. La réglementation vise à ne permettre que les installations liées et nécessaires à l'activité agricole. Les espaces de frange et de transition entre « la ville » et « la campagne agricole » ont été examinés avec précision. Les choix de zonage traduisent ainsi la volonté d'identifier au titre de la **zone A** les espaces cultivés imbriqués dans les espaces urbanisés mais nécessaire à la vie des exploitations situées généralement à proximité. Cette volonté traduit également le refus d'un mitage croissant des espaces agricoles par une urbanisation diffuse.

3.1.2.4 LES CARACTERISTIQUES DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- **La zone N**

La zone N correspond à une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des paysages et des sites. Elle constitue une limite naturelle à l'urbanisation.

Trois secteurs particuliers ont été définis dans la zone naturelle :

- **Le secteur N1** correspondant à des zones d'habitat diffus où est autorisé l'aménagement, l'extension, le changement de destination des constructions existantes.
- **Le secteur Np** correspondant au site bâti et naturel de caractère du château de Mariande et du château de Paban.
- **Le secteur Nar** correspond au site archéologique de la Bordette.

- **La zone Ne**

Cette zone correspond à l'actuel cimetière.

3.1.2.5 LES ESPACES BOISES CLASSES

Des espaces boisés classés ont été créés dans le cadre de la révision du P.L.U.

9,9 HA DE BOISEMENTS ONT ÉTÉ PORTÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE.

3.1.3 - LES CHOIX EN TERME D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF

Le schéma communal d'assainissement a été réalisé en amont du Plan Local d'Urbanisme.

La commune d'Estancarbon n'est pas en mesure pour le moment de mettre en place le réseau d'assainissement collectif en raison du coût trop élevé. Cette alternative sera envisagée à moyen terme. Seule la Z.A.C. des Landes et les secteurs bâtis proches sont équipés en assainissement collectif, ils sont raccordés sur la station de la commune de Saint-Gaudens.

Le reste de la commune est donc en assainissement autonome (cf. schéma d'assainissement joint en annexes sanitaires).

Selon les dispositifs préconisés par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et les contraintes locales, les superficies minimales des parcelles ont été définies comme suit :

- Zones UA, UX, AU (excepté AUa) : Non réglementé
- Zones UB et AUa : 2000 m².

La commission communale souhaite maintenir la superficie minimale de 2000 m² pour plusieurs raisons :

1. ARGUMENT « SOCIAL »

La superficie de 2000 m², dont le prix varie actuellement de 14 à 20 €/m², convient à des familles aux revenus modestes. Très peu de demandes pour plus de 2000m² et beaucoup souhaiteraient moins de 2000 m². Les maisons construites attestent de cette modestie des revenus financiers. Certains propriétaires ont construit eux-mêmes tout ou partie de leur résidence. Les divers conseils municipaux ont été attachés à cette politique d'intégration d'accédants à la propriété sans ressources élevées. Estancarbon n'a pas la vocation à devenir un site résidentiel de haut standing.

2. ARGUMENT « PATRIMONIAL »

Actuellement, l'ancienne population de souche Estancarbonnaise (origine paysanne) est à la retraite ou a disparu. C'est le temps des successions et des partages. Des héritiers ont eu des lots à bâtir de 2000 m², ont payé des frais et taxes élevés. Augmenter cette surface, c'est pénaliser ces héritiers.

3. ARGUMENT « CONFIGURATION DE TERRAINS »

De nombreux terrains ont une façade assez étroite et une grande profondeur. Passer de 2000 à 2500 m² ne ferait qu'allonger la profondeur du terrain, sans aucune incidence sur l'écartement des lots.

4. ARGUMENT « TAILLE DES TERRAINS »

Beaucoup de terrains constructibles actuellement (avec eau électricité téléphone) tournent autour de 2000 m². Passer de 2000 m² à 2500 m² n'empêcherait pas la vente, sauf parfois avec l'appoint d'une parcelle voisine appartenant à un autre propriétaire. L'accord n'est pas évident dans ce cas-là.

5. ARGUMENT « ASSAINISSEMENT AUTONOME »

Les puisards et drains en patte d'oie sont interdits (sols lourds et imperméables). Le système d'assainissement préconisé étant avec rejet dans le fossé, la superficie ne joue en rien pour absorber les eaux usées. L'important est d'avoir un bon réseau de fossés capables de supporter l'évacuation des eaux usées après assainissement. La commune s'est équipée en matériel spécifique pour entretenir les fossés routiers ou agricoles.

Par ailleurs rappelons que la norme européenne NFEN 12566-3 impose aux états membres du comité européens de normalisation électrotechnique, le CEN-CENELEC, de supprimer tous les textes en contradictions avec la norme européenne du 1^{er} juillet 2008, laquelle précise que les filtres à sables sont aujourd'hui interdits. (Amendement n°614 rectifié bis du Sénat le 3 février 2009).

6. ARGUMENT « ÉCONOMIE DU TERRITOIRE »

Le territoire communal est restreint (623 ha) et les terrains classés en zones agricole et naturelle sont très nombreux (plus de 400 ha). La demande de construction étant forte (périphérie de Saint-Gaudens), augmenter la surface minimum constructible serait une forme de gaspillage du territoire.

7. ARGUMENT « STRATÉGIE POUR L'AVENIR »

Actuellement le conseil municipal n'a pas fait le choix de l'assainissement collectif pour diverses raisons : coût trop élevé, restauration récente d'une partie importante du village, présence de personnes âgées à faible revenu, espacements importants des habitations même dans les zones urbanisées. Mais, à moyen terme, nous savons bien qu'il faudra envisager l'assainissement collectif et le réaliser. Aussi maintenir 2000 m² limite dans une certaine mesure le linéaire futur du réseau d'assainissement collectif.

L'étude réalisée par le cabinet SORES en 1992 concernant l'aptitude des sols à l'assainissement individuel et le rapport du schéma communal de l'assainissement, figurent en annexe sanitaire du dossier de PLU. La commune a complété son schéma communal d'assainissement afin de définir son zonage d'assainissement. L'étude a été réalisée par le Syndicat des Eaux de la Barousse.

3.1.4 - EVOLUTIONS DES CARACTERISTIQUES REGLEMENTAIRES DES DIFFERENTES ZONES ET EXPLICATIONS

| UA : Zone de centralité de la commune à vocation d'habitat, de commerces et d'équipements. | |
|---|--|
| Les principales évolutions aux documents graphiques | Les explications des évolutions |
| <p><u>Classement au POS</u></p> <p>UA : Centre ancien</p> <p>Ua1 : Centre ancien en assainissement autonome (surf. mini.2000 m²)</p> | <p>- Le périmètre de la zone anciennement UA a été redéfini :</p> <p>→ Deux parcelles au Nord ont été reclassées en UA, elles correspondent aux équipements publics (mairie et salle des fêtes)</p> <p>→ Le périmètre de la zone UA a été redéfini en fonction des préconisations du schéma communal d'assainissement, les secteurs UA et Ua1 ont été regroupés.</p> |
| | <p>↳ Conforter la centralité du noyau ancien</p> |

| Les principales évolutions réglementaires | Les explications des évolutions |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art 1 : Les constructions à usage agricole, artisanal et industriel ne sont plus autorisées. ▪ Art 4 : Prescriptions pour la collecte des déchets urbains (auparavant non réglementé) ▪ Art 5 : Non réglementé dans le PLU. ▪ Art 6 : Modification des prescriptions d'implantation par rapport aux voies : soit à l'alignement soit au même recul des constructions existantes limitrophes. ▪ Art 8 et 9 ne sont plus réglementés ▪ Art 11 : Des prescriptions d'aspect extérieur ont été introduites pour les constructions, les façades, les toitures et les clôtures. ▪ Art 12 : Prescription pour le stationnement : une place par logement nouveau. | <p>↳ Favoriser le respect de l'environnement par une collecte des déchets urbains organisée</p> <p>↳ Homogénéiser et simplifier les règles d'implantation des constructions, selon l'esprit de la loi SRU</p> <p>↳ Prise en compte des caractères particuliers de l'architecture ancienne</p> |

| UB : Zone d'habitat pavillonnaire UB : secteur en assainissement non collectif Ube : terrains communaux et privés à vocation principale d'équipements | | |
|--|---|--|
| Les principales évolutions aux documents graphiques | | Les explications des évolutions |
| <p><u>Classement au POS</u></p> <p>UA : Centre ancien</p> <p>Ual : Centre ancien en assainissement autonome (surf. mini.2000 m²)</p> | <p>- Les périmètres des zones anciennement UB ont été redéfinis :</p> <p>→ Plusieurs secteurs anciennement UB ont été reclassés en A et en N1, notamment à l'Est de la commune.</p> <p>→ Le château de Mariande anciennement Ub2 a été reclassé en Np.</p> <p>→ Une partie de l'ancienne zone UB située le long de la RD 33^e a été intégrée au schéma d'aménagement de la ZAC des Landes et a été reclassée en AUB.</p> <p>→ Une partie de l'ancienne zone INA a été reclassée en zone en zone UB.</p> <p>→ La zone anciennement INA chemin de Carboyère a été classée en zone UBa, une partie de la zone étant urbanisée.</p> <p>→ Le périmètre de la zone UB a été redéfini en fonction des préconisations du schéma communal d'assainissement.</p> <p>→ Une nouvelle zone Ube a été créée correspondant aux équipements sportifs et de loisirs sur des parcelles anciennement INA et NC.</p> | <p>↳ Protéger l'environnement paysager et agricole de la commune et limiter l'étalement urbain, en classant les parcelles non construites en A et en classant les constructions existantes en N1.</p> <p>↳ Actualiser la situation de la desserte</p> <p>↳ Confirmer la vocation sportive et de loisir des deux secteurs concernés et permettre une meilleure lisibilité entre les zones d'habitat et d'équipements sportifs et de loisirs</p> |

| Les principales évolutions réglementaires | Les explications des évolutions |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art 1 : Les constructions à usage agricole, artisanal et industriel ne sont plus autorisées. ▪ Art 3 : Dispositions concernant les voies nouvelles ▪ Art 4 : Prescriptions pour la collecte des déchets urbains (auparavant non réglementé) ▪ Art 5 : Dispositions simplifiées concernant l'assainissement. ▪ Art 7 : Dispositions particulières concernant l'implantation des annexes et des piscines (2 m) par rapport aux limites séparatives. ▪ Art 8 et 9 ne sont plus réglementés ▪ Art 11 : Des prescriptions d'aspect extérieur ont été introduites pour les constructions, les façades, les toitures et les clôtures. ▪ Art 12 : Prescriptions supplémentaires pour le stationnement, notamment une place par logement locatif aidé. ▪ Art. 14 : Réduction du COS (UB : maintenu à 0,20 et Ube : Non réglementé). | <p>↳ Eviter les conflits d'usage dans les secteurs d'habitat</p> <p>↳ Favoriser la vocation spécifique des secteurs sportifs et de loisirs</p> <p>↳ Favoriser le respect de l'environnement par une collecte des déchets urbains organisée</p> <p>↳ Réglementer l'implantation des annexes et des piscines pour éviter les conflits d'usage</p> <p>↳ Favoriser une homogénéisation de l'aspect extérieur du bâti</p> <p>↳ Assurer l'espace nécessaire au stationnement des véhicules et éviter ainsi les conflits d'usage</p> <p>↳ Limiter l'étalement pavillonnaire par un COS plus faible</p> |

| UX : Zone d'activités commerciales, artisanales et industrielles | | |
|---|---|--|
| Les principales évolutions aux documents graphiques | | Les explications des évolutions |
| <u>Classement au POS</u> UF : Activités | - Le périmètre de la zone anciennement UF est inchangée | ↳ L'objectif est de pérenniser l'accueil exclusif d'activités à proximité de la RD 817 |

| Les principales évolutions réglementaires | Les explications des évolutions |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art 5 : N'est plus réglementé ▪ Art 7 : Dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. ▪ Art 9 n'est plus réglementé ▪ Art 11 : Des prescriptions d'aspect extérieur ont été introduites pour les constructions, les façades, les toitures et les clôtures. ▪ Art 12 : Prescriptions plus détaillées pour le stationnement | <ul style="list-style-type: none"> ↳ Homogénéiser et simplifier les règles d'implantation des constructions, selon l'esprit de la loi SRU ↳ Favoriser une homogénéisation de l'aspect extérieur des bâtiments vu depuis la RD 817 |

| |
|---|
| <p>AU :</p> <p>AUa : secteur non ou insuffisamment équipé, à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble. Il est principalement voué à de l'habitat.</p> <p style="text-align: center;">Zone d'urbanisation future correspondant à la Z.A.C. des Landes</p> <p>AUb : zone mixte à dominante de services, commerces et équipements publics.</p> <p>AUc : zone mixte à dominante de commerces et industries.</p> <p>Aud : services et installations nécessaires au fonctionnement de péage autoroutier et à l'entretien de l'autoroute.</p> <p>AUe et AUf : secteurs particuliers de la ZAC, à caractère paysager, dans lesquels les possibilités de construction et d'aménagement sont limitées.</p> |
|---|

| Les principales évolutions aux documents graphiques | | Les explications des évolutions |
|---|---|--|
| <p>Classement au POS</p> <p>INA : Zone d'habitat future</p> <p>IINAf : Zone d'activité future</p> <p>INAf : Futur site ASF</p> <p>UB : Habitat pavillonnaire</p> | <p>Classement au PAZ</p> <p>ZA : Dominante habitat</p> <p>ZB : Dominante équipements</p> <p>ZC : Emprise péage autoroutier</p> <p>ZE : Dominante activités</p> <p>ZD : Zones non constructibles</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre des zones anciennement INAfa, INAfb et IINAf a été redéfini en raison de la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concertée au lieu-dit Les Landes - L'ensemble de la ZAC a été classé en zone AU et sept secteurs en fonction du PAZ → Le secteur anciennement ZD a été supprimé et remplacé par une trame de couleur au document graphique. → Les deux zones anciennement ZB à l'Est du péage ont été reclassés en AUc. <p>↳ En application de la loi SRU, le Plan d'Aménagement de Zone adopté le 7 mai 1997 et applicable dans le périmètre de la ZAC a été intégré au document graphique du PLU.</p> |

| Les principales évolutions réglementaires | Les explications des évolutions |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions du Règlement d'Aménagement de Zone ont été intégrées au règlement d'urbanisme du PLU - Le règlement de la zone AUa est inspiré de celui de la zone UB. | <p>↳ En application de la loi SRU, le RAZ composé de cinq zones a été refondu en une seule zone AU.</p> |

La Z.A.C. des Landes a donc été intégrée dans le document graphique du P.L.U. (INAf au P.O.S. actuel) ce qui permet une meilleure compréhension de l'organisation de l'opération d'aménagement à l'échelle du quartier et de la commune.

Le zonage de la Z.A.C. a été simplifié pour mieux répondre aux besoins : sept zones ont été définies au document graphique.

La zone tampon entre les secteurs d'habitat au Nord et les activités a été conservée afin de limiter l'impact des bâtiments d'activités de la Z.A.C. Elle est classée principalement en zone AUe.

| A : Zone agricole | | |
|--|--|--|
| Les principales évolutions aux documents graphiques | | Les explications des évolutions |
| <p>Classement au POS</p> <p>UB : Habitat pavillonnaire</p> <p>IINA : Urbanisation future</p> <p>NC : Agricole</p> <p>ND : Naturelle</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre des zones agricoles a été redéfini en fonction du document remis par la chambre d'agriculture. - Les exploitations agricoles ont été repérées au document graphique pour une meilleure lisibilité ; - L'activité située en bordure de la RD 817 a été reclassée en zone agricole. L'ancienne zone UB a été supprimée. - Deux zones d'urbanisation future du P.O.S. ont été classées en zone agricole : → La zone IINA située au lieu-dit « les Barals » a été supprimée afin de maintenir la végétation en place (boisements) et les activités agricoles. → La zone IINA située au lieu-dit « Loy » a été supprimée pour limiter l'urbanisation sur les terres agricoles. - Les zones anciennement NC1 et NC2 ont été supprimées. | <ul style="list-style-type: none"> ↳ Pérenniser l'activité agricole existante ↳ Préserver des vues ouvertes sur l'espace agricole ↳ Limiter l'étalement de l'urbanisation le long de la RD 817 ↳ Préserver le boisement et maintenir ainsi une zone tampon entre « Las Grabades » et « Les Landes de la Barraque » ↳ Préserver le talus où vient s'accrocher le village |

| Les principales évolutions réglementaires | Les explications des évolutions |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art 1 : en secteur Ap au document graphique, les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés et en secteur A, les constructions à usage d'artisanat ne sont pas autorisées. ▪ Art 1 et 2 : Prise en compte de prescriptions en zone inondable ▪ Art 2 : Prescriptions supplémentaires concernant l'extension des constructions existantes et des annexes. ▪ Art 5 : Non réglementé ▪ Art 8 et 9 : ne sont plus réglementés ▪ Art 11 : Des prescriptions d'aspect extérieur ont été introduites pour les constructions, les façades, les toitures et les clôtures. | <ul style="list-style-type: none"> ↳ Protéger la qualité paysagère du talus ↳ Protéger les habitants et les biens du risque d'inondation ↳ Favoriser une homogénéisation de l'aspect extérieur des bâtiments agricoles |

| N : Zone naturelle et forestière | | |
|---|---|---|
| <p>N1 : secteur d'habitat diffus en zone naturelle avec autorisation d'extension</p> <p>Np : secteur de qualité patrimoniale à protéger</p> <p>Nar : zone naturelle à protéger en raison de la présence d'un site archéologique</p> <p>Ne : cimetière</p> | | |
| Les principales évolutions aux documents graphiques | | Les explications des évolutions |
| <p>Classement au POS</p> <p>Ub2 : Habitat pavillonnaire</p> <p>NC : Agricole</p> | <ul style="list-style-type: none"> - La zone anciennement ND a évolué : <ul style="list-style-type: none"> → La zone ND correspondant à la zone inondable a été supprimée et remplacée par une trame grisée qui se superpose au zonage. - De nouveaux secteurs ont été délimités en N : <ul style="list-style-type: none"> → Une partie des secteurs boisés de la commune, anciennement NC a été classée en zone N. → L'habitat diffus situé en zone agricole a été classé en N. → Deux secteurs, anciennement NC et Ub2 ont été classés en Np le château de raban le long de la RD 817 et le château de Mariande le long de la voie ferrée. → La zone anciennement Ub2 du Moulin de Linos en zone inondable a été classée en Ni. - Une zone Nar a été créée sur des zones anciennement NC1 et NC2. - Une zone Ne a été créée pour le cimetière. | <ul style="list-style-type: none"> ↳ En application de la loi S.R.U., les secteurs à protéger en raison des risques peuvent se situer en N ainsi que dans n'importe quel type de zone U, AU ou A (pour Estancarbon en zone agricole). ↳ Donner des limites naturelles à l'urbanisation notamment autour du village. ↳ Préserver la qualité naturelle et bâtie des sites de caractère. ↳ Limiter l'étalement urbain dans la plaine de la Garonne. ↳ Préserver le site archéologique de la Bordette. |

| Les principales évolutions réglementaires | Les explications des évolutions |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art 1 et 2 : Les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées. Prescriptions spécifiques pour les secteurs Ni et Np ▪ Art 1 et 2 : Prise en compte de prescriptions en zone inondable ▪ Art 3 : Non réglementé ▪ Art 6 et 7 : Prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives ▪ Art 10 : Prescriptions modifiées hauteur 6m | <ul style="list-style-type: none"> ↳ Protéger les habitants et les biens du risque d'inondation et ne pas autoriser de constructions nouvelles ↳ Améliorer les conditions de sécurité routière |

ZONES URBAINES

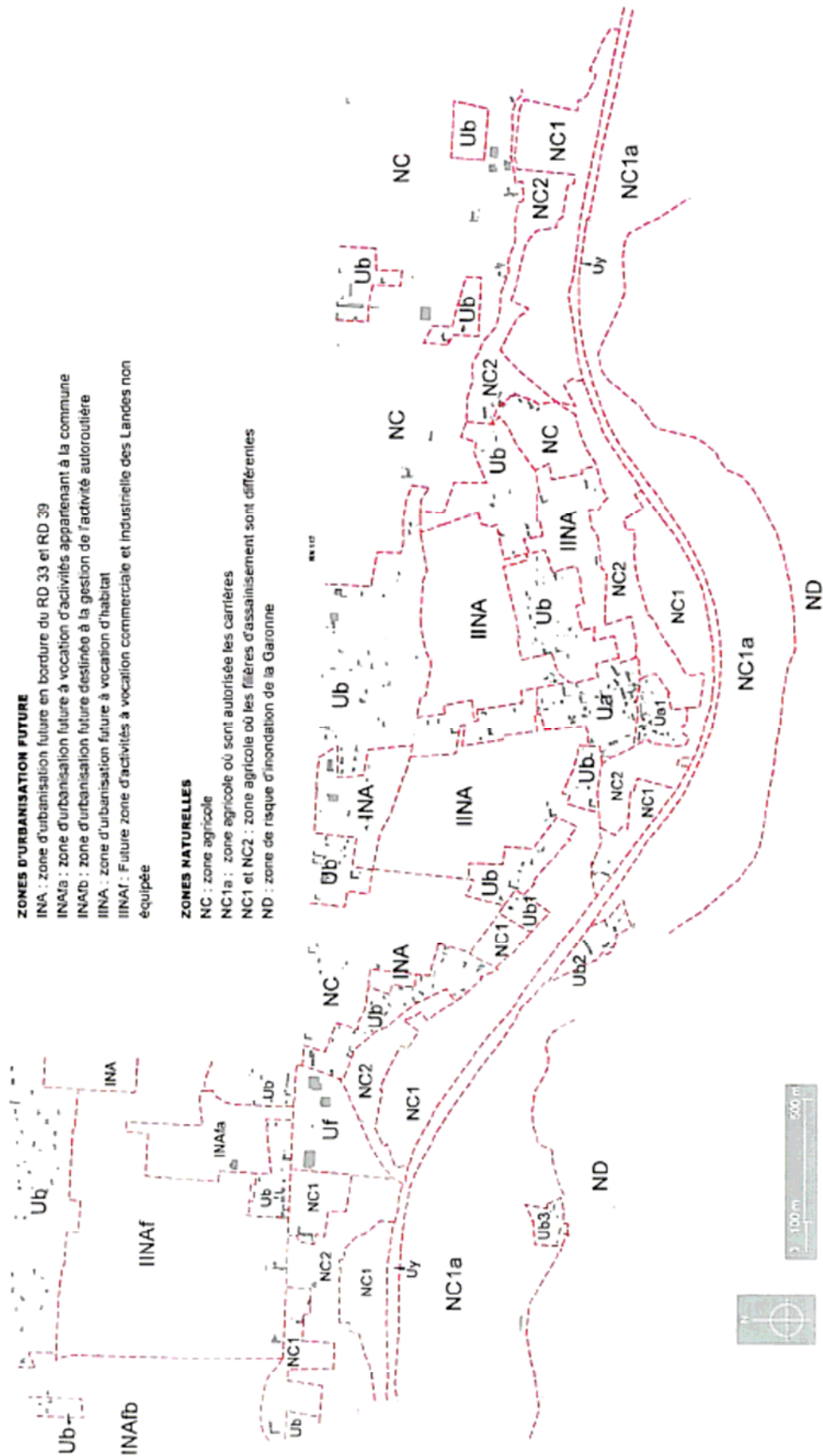
- Ua : Centre ancien
- Ub : Extension de l'habitat pavillonnaire
- Ub1, Ub2 et Ub3 : habitat pavillonnaire où les filières d'assainissement sont différentes
- Uf : activités commerciales et de services
- Uy : emprise du réseau concédé à la Société Nationale des Chemins de Fer

ZONES D'URBANISATION FUTURE

- INA : zone d'urbanisation future en bordure du RD 33 et RD 39
- INA1a : zone d'urbanisation future à vocation d'activités appartenant à la commune
- INA1b : zone d'urbanisation future destinée à la gestion de l'activité autoroutière
- IINA : zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
- IINAF : Future zone d'activités à vocation commerciale et industrielle des Landes non équipée

ZONES NATURELLES

- NC : zone agricole
- NC1a : zone agricole où sont autorisées les carrières
- NC1 et NC2 : zone agricole où les filières d'assainissement sont différentes
- ND : zone de risque d'inondation de la Garonne



3.2 – EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN OUVRE POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

3.2.1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

L'ensemble des espaces agricoles a été préservé avec attention afin de maintenir l'activité en place. Plusieurs secteurs ont été reclassés en zone agricole pour plus de cohérence.

L'activité agricole, représente un potentiel sur l'ensemble du territoire d'Estancarbon. 3 exploitations agricoles travaillent à elles seules près de 245 ha de surface agricole utile.

L'ensemble des espaces agricoles et des exploitations a été préservé avec attention afin de maintenir et de pérenniser l'activité en place et de permettre son évolution favorable. Un rayon de protection de 100 ou 50 m a été reporté, à titre indicatif au document graphique, autour des exploitations agricoles sur l'ensemble de la commune afin de pérenniser l'activité existante (4 exploitations concernées).

La pérennisation des exploitations est liée à l'articulation des conflits d'usage pouvant être générés par des zones d'habitat trop proches.

Près de 350 ha ont été classés en zone agricole sur le territoire communal. Les constructions existantes, à usage d'habitation, présentes dans la zone agricole ont été délimitées en zone N1 afin de permettre d'éventuelles extensions, mais sans compromettre l'activité agricole.

3.2.2 - INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

L'ensemble du talus boisé de la terrasse est classé en zone naturelle afin de préserver la perception du village et l'accompagnement végétal depuis la vallée de la Garonne.

Les zones naturelles (N, N1, Np et Nar) représentent près de 60 ha.

Plusieurs boisements ont été portés en espace boisé classé afin de donner des limites naturelles à l'urbanisation dans le secteur de Las Carboières et Les Barals soit 9,9 ha.

3.2.3 - INCIDENCES ET MESURES SUR LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES

Les risques naturels et les nuisances potentiels ont été inventoriés sur le territoire d'Estancarbon : le risque d'inondation lié à la Garonne et le risque sismique et les nuisances acoustiques liées à la RD 817 et la RD 921.

Le périmètre de la zone inondable de la Garonne a été intégré au document graphique. Le tracé de la zone inondable a été défini en prenant en compte la carte informative des zones inondables de la D.I.R.E.N. A été pris en compte en plus du périmètre de la C.I.Z.I. établie par la D.I.R.E.N., le périmètre des inondations exceptionnelles figurant sur une étude mairie complémentaire.

Concernant les nuisances acoustiques, en bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

3.2.4 - INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

La commune d'Estancarbon conserve un caractère encore très rural et naturel qui constitue un cadre de vie de qualité et un facteur d'attractivité.

Des zones agricoles ont été classées en N afin de préserver les sites et paysages de qualité : le talus de la Garonne où vient s'accrocher le village. Ainsi la construction de bâtiments agricoles n'est pas autorisée sur cette zone.

Une zone Nar permet de préserver le patrimoine culturel archéologique de la commune.

L'itinéraire de la RD 817 a été pris en compte dans la réalisation du document graphique. L'extension de l'urbanisation le long de la RD 817 a été limitée, du secteur des « Landes de Barraque » à la limite de commune à l'Est afin de revaloriser l'itinéraire et de permettre des vues sur l'espace agricole.

3.2.5 - LA LIMITATION DES ZONES A URBANISER

Des zones d'urbanisation futures ont été supprimées ou réduites afin d'une part de préserver des sites de qualité et d'autre part de freiner l'étirement de l'urbanisation : leur développement à terme aurait comme incidence de réduire l'activité agricole et de nuire au cadre de vie de la commune d'Estancarbon.

- La zone IINA du POS située au lieu-dit « Las Carboyères » a été réduite afin de recentrer l'urbanisation sur le village et limiter l'extension démesurée du village sur les terres agricoles.
- La zone IINA située au lieu-dit « les Barals » a été supprimée afin de préserver le boisement et de maintenir ainsi une zone tampon entre « Las Grabades » et « Les Landes de la Barraque ».
- La zone IINA située au lieu-dit « Las Landos » a été réduite pour limiter l'urbanisation sur les terres agricoles.

Au total, plus de 37 ha ont été reclassés en zone agricole rééquilibrant ainsi l'affectation des sols de façon plus cohérente.

3.3 – LES CAPACITES D'ACCUEIL DES ZONES

| Zones | Superficie (en hectares) | Superficie urbanisable* | Capacité d'accueil | |
|---|---|----------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | | | Nombre de logements | Population attendue totale |
| UA | 9,9 | 2% | 3 | 7 |
| UB | 84,9 | 10% | 50 | 125 |
| UBe | 4,5 | - | | |
| Ux | 5 | - | | |
| AUa | 2,2 | 75% | 9 | 22 |
| AUb | 16,4 | - | - | |
| AUc | 42 | - | - | |
| AUd | 18,3 | - | - | |
| AUe | 4,5 | - | - | |
| AUf | 5 | - | - | |
| A | 366,9 | - | - | |
| N | 51,9 | - | - | |
| N1 | 3,6 | - | - | |
| Nar | 2,9 | - | - | |
| Np | 4,2 | - | - | |
| Ne | 0,8 | - | - | |
| Total | | | 62 | 154 |
| Total urbanisable* avec ce PLU | | | 62 | 154 |
| Total ouvert incluant un taux de rétention de : | | 30% | 43 | 107,8 |
| <i>Total urbanisable* avec ce Plan Local d'Urbanisme : U</i> | | | 53 | 132 |
| <i>Total ouvert incluant un taux de rétention de :</i> | | <i>30%</i> | <i>37</i> | <i>92</i> |
| <i>Total urbanisable* avec ce Plan Local d'Urbanisme : AU</i> | | | 9 | 22 |
| <i>Total ouvert incluant un taux de rétention de :</i> | | <i>30%</i> | <i>6</i> | <i>15</i> |
| Superficie totale 623 ha | <i>*Zones urbanisables pour l'habitat</i> | | | |
| | <i>UA - UB - AUa</i> | | | |

LES HYPOTHESES D'EVOLUTION A L'HORIZON 2020

La commune d'Estancarbon compte 569 habitants en 2006 mais n'a connu qu'une très faible croissance ces dernières années. La commune ne dispose plus de foncier constructible cessible depuis plusieurs années et la raison principale est liée au Plan d'Occupation des Sols devenu obsolète (il est en révision depuis plus de 10 ans).

Compte tenu du développement constant que connaît le Saint Gaudinois depuis de nombreuses années et l'arrivée d'importantes entreprises sur la ZAC des Landes depuis le début des années 2000, il est vraisemblable que la commune connaisse un accroissement de population important ces prochaines années.

Si l'on s'en réfère aux croissances de population enregistrées sur les communes voisines (Landorthe est passée de 779 à 908 habitants entre 1999 et 2006, Labarthe-Inard est passée de 778 à 852 habitants entre 1999 et 2006).

Il semble pertinent d'envisager un accroissement de population de l'ordre de 20% sur 10 ans pour Estancarbon. Le PLU est donc dimensionné pour accueillir une petite centaine d'habitants supplémentaires. Au total, un peu plus de 11 ha non urbanisés sont classés en zone urbaine ou à urbaniser à des fins principales d'habitat (UA, UB, AUa).