AGE Environnement
Ingénieurs Conseils

Département de la Haute-Garonne

Commune de PLAGNE

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION 1

Projet de PLU arrêté le :

Publication le :

Approbation le :

Ingénierie de l'eau et de l'environnement
Technologies multimédi@ et communication

SARL au capital de 100 000 €
RCS : Montauban B 402 637 193
SIRET : 402 637 193 00010
APE : 742 C

Certificat de qualification professionnelle
opqibi CERTIFICAT N°00 10 1438

Hydrogéologie
A431, A432
A112, A113,
A123, A136
C311

Environnement
ENV204, ENV 205
ENV 401, ENV 405
ENV 406, ENV, 407
ENV 408a, ENV 408b

1, rue Dieudonné-Costes
Beausoleil
82000 MONTAUBAN

Tél : 05 63 03 34 42
Fax : 05 63 03 34 56

Courrier Internet :
AGE.ENVIRONNEMENT@wanadoo.fr

Site Internet :
http://www.age-environnement.com

Préambule 3

Diagnostic et analyse de l'état du site *5*

I. Présentation générale 7
1. Situation géographique 7
2. Caractéristiques historiques de la commune 9
3. Géologie et pédologie 10
4. Relief et hydrographie 11

II. Les grandes entités paysagères 15

III. Les données socio-économiques 20
1. La population Plagnoise 20
2. Le parc de logements 24

IV. L'activité sur la commune de Plagne 37

V. Les équipements et les déplacements 41
1. Des équipements publics ou collectifs restreints 41
2. Les déplacements : l'hégémonie de l'automobile 43
3. La voirie 44

VI. L'organisation et la morphologie des parties urbanisées 47
1. Le village de Plagne : les traces de la bastide 47
2. Les extensions récentes 54
3. Les implantations agricoles 55

VII. Les contraintes du territoire 57
1. Les éléments physiques 57
2. Réglementaires 59
3. Les réseaux 59

Conclusion du diagnostic 63

Choix retenus et objectifs du P.A.D.D. *67*

I. Recentrer et organiser le developpement de l'espace urbain autour du village 70
1. Préserver et réaffirmer la position centrale du centre ancien 70
2. Encourager le renouvellement urbain pour valoriser le patrimoine architectural et éviter une surconsommation des espaces 70
3. Les sites d'extension urbaine 71

II. Préserver les activités agricoles, le patrimoine naturel et la qualité de vie 73
1. Préserver et protéger l'activité agricole 73
2. Mettre en valeur l'atout agricole 73
3. Protéger les entités forestières et les ressources naturelles 74

III. Développement de l'activité de loisirs 74

Les dispositions du P.L.U. *75*

I. Présentation des documents graphiques et du règlement 77
1. Les documents graphiques 77
2. Le règlement 77

II. Les justifications des dispositions du PLU 78
1. Les zones urbaines « U » 78
2. Les zones agricoles « A » 80
3. Les zones à urbaniser « AU » 81
4. Les zones naturelles « N » 82
5. Les emplacements réservés 83

6. Les espaces boisés classés 83

Impact des orientations sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur 85

I. Préservation du milieu et du paysage naturel 87

II. Valorisation de l'environnement bâti 87

III. Protection contre les nuisances et les pollutions 88

PRÉAMBULE

Par délibération **du 23 juillet 2001,** le Conseil Municipal de PLAGNE a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). La commune n'était dotée auparavant d'aucun document d'urbanisme réglementaire ou de planification.
Ce nouveau document d'urbanisme, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), permettra d'élaborer une stratégie pour un développement cohérent de la commune, et pour une meilleure qualité de vie.

Le PLU comprend trois documents, que sont le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), le règlement et les documents graphiques.

Le rapport de présentation donne lieu à l'élaboration d'un diagnostic approfondi de la commune et d'une analyse de l'état initial de l'environnement. Ce diagnostic permet de définir un projet pour la commune, en cohérence avec les principes édictés par la loi SRU, en particulier la démarche de développement durable. Les choix retenus pour le P.A.D.D. et les zones délimitées sont expliqués et justifiés dans le rapport de présentation, ainsi que les motifs des règles que le P.L.U impose. Enfin, le rapport de présentation doit comprendre une évaluation des incidences des orientations du P.A.D.D. sur l'environnement, et doit exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le P.A.D.D. a deux fonctions essentielles, qui correspondent à deux parties :
- Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal (seule cette partie du P.A.D.D. est obligatoire),
- Il peut, en outre, préciser des orientations ou des prescriptions concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, ou des actions publiques. Les sujets pouvant être abordés sont divers : développement ou préservation des centres-villes, restructuration d'îlots, traitements des rues et des espaces publics, aménagement des entrées de ville….

Les orientations d'aménagement du P.A.D.D. devront cependant être conformes aux principes émis par la loi SRU, dont l'objectif principal est le développement durable :
- Equilibre entre un développement maîtrisé et la préservation des espaces naturels.
- Diversité et prévision des capacités de l'habitat, des activités économiques, des équipements, des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Utilisation économe et équilibrée des espaces pour une maîtrise des besoins en déplacement, une préservation de l'environnement et du paysage.

Compte tenu des grandes orientations qui ont pu être dégagées et des souhaits de l'équipe municipale, le P.A.D.D. de Plagne devra notamment porter sur les thématiques suivantes :
- La préservation de l'agriculture, principale activité de la commune ;
- L'organisation et la maîtrise de l'urbanisation, Plagne connaissant une légère pression foncière, et des demandes grandissantes en matière de terrains à bâtir ;
- La mise en valeur et la protection du paysage, patrimoine essentiel pour la commune et principal vecteur identitaire ;
- Prévoir une zone d'accueil touristique à proximité du plan d'eau existant.

Enfin, **le règlement et les documents graphiques** comprennent :

- La délimitation des zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles (N), le territoire communal dans son ensemble étant recouvert par le zonage,
- La définition des règles qui s'imposent aux constructeurs,
- La délimitation de certains espaces faisant l'objet de réglementations spéciales : espaces boisés classés, éléments de paysages à protéger, emplacements réservés, secteurs à risques…

Le PLU est également accompagné d'annexes, qui fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations (notamment les servitudes d'utilité publique).

CHAPITRE I

DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ÉTAT DU SITE

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. Situation géographique

Plagne est située au sud-ouest du département de la Haute-Garonne à la frontière de l'Ariège à la lisière des Petites Pyrénées. La commune est établie à une trentaine de kilomètres de la sous-préfecture Saint-Gaudens, à une soixantaine de kilomètres de la métropole régionale Toulouse. La commune de 88 habitants dépend du canton de Cazères dans l'arrondissement de Muret. Ce canton regroupe 16 communes et compte 8888 habitants.
Son territoire d'une superficie de 415 hectares est entouré par les communes suivantes :

- Au nord : Montclar de Comminges et Palaminy ;
- A l'ouest : Montclar de Comminges et Ausseing ;
- A l'est : Saint-Michel ;
- Au sud : Saint-Michel et le département de l'Ariège.

Plagne a tissé des relations privilégiées avec Cazères grâce à la proximité géographique et la bonne qualité du réseau routier qui les relie. Les deux communes, distantes de seulement 8 kilomètres par la RD49, sont réunies au sein du même canton et du même bassin de vie. Le chef-lieu de canton mais également les deux grandes agglomérations toulousaine et saint-gaudinoise exercent des influences sur l'évolution démographique et économique de Plagne.
De par sa situation à la frange de plusieurs bassins d'emplois et d'espaces administratifs, elle développe des relations avec d'autres territoires de vie en Ariège et Haute-Garonne.
La commune dispose d'axes de communication de grande importance à proximité :

- L'A64 qui relie Toulouse à Bayonne et une bonne partie du piémont pyrénéen a un échangeur sur la commune de Cazères à 9 kilomètres.
- Le réseau ferré avec la gare de Cazères.

Plagne est situé aux confins du Comminges. Elle appartient à l'aire culturelle et historique du Comminges, territoire rural composé de piémont et de montagne. Marqué par une mosaïque de paysages qui constituent le haut bassin de la Garonne, il s'étend approximativement de Muret, jusqu'à la frontière espagnole au sud. La chaîne des Pyrénées symbolise fortement l'image du Comminges. Le paysage Plagnois bénéficie d'une situation privilégiée qui lui octroie un cadre de vie attrayant.
Au niveau intercommunal, la commune participe au SIVOM de Cazères qui a des compétences concernant :

- Le traitement des ordures ménagères ;
- L'aide ménagère à domicile ;
- La numérisation du cadastre ;
- Le soin à domicile pour les personnes âgées.

En 1996, la commune a adhéré au contrat de Terroir des cantons de Cazères et Le Fousseret qui a pris fin.

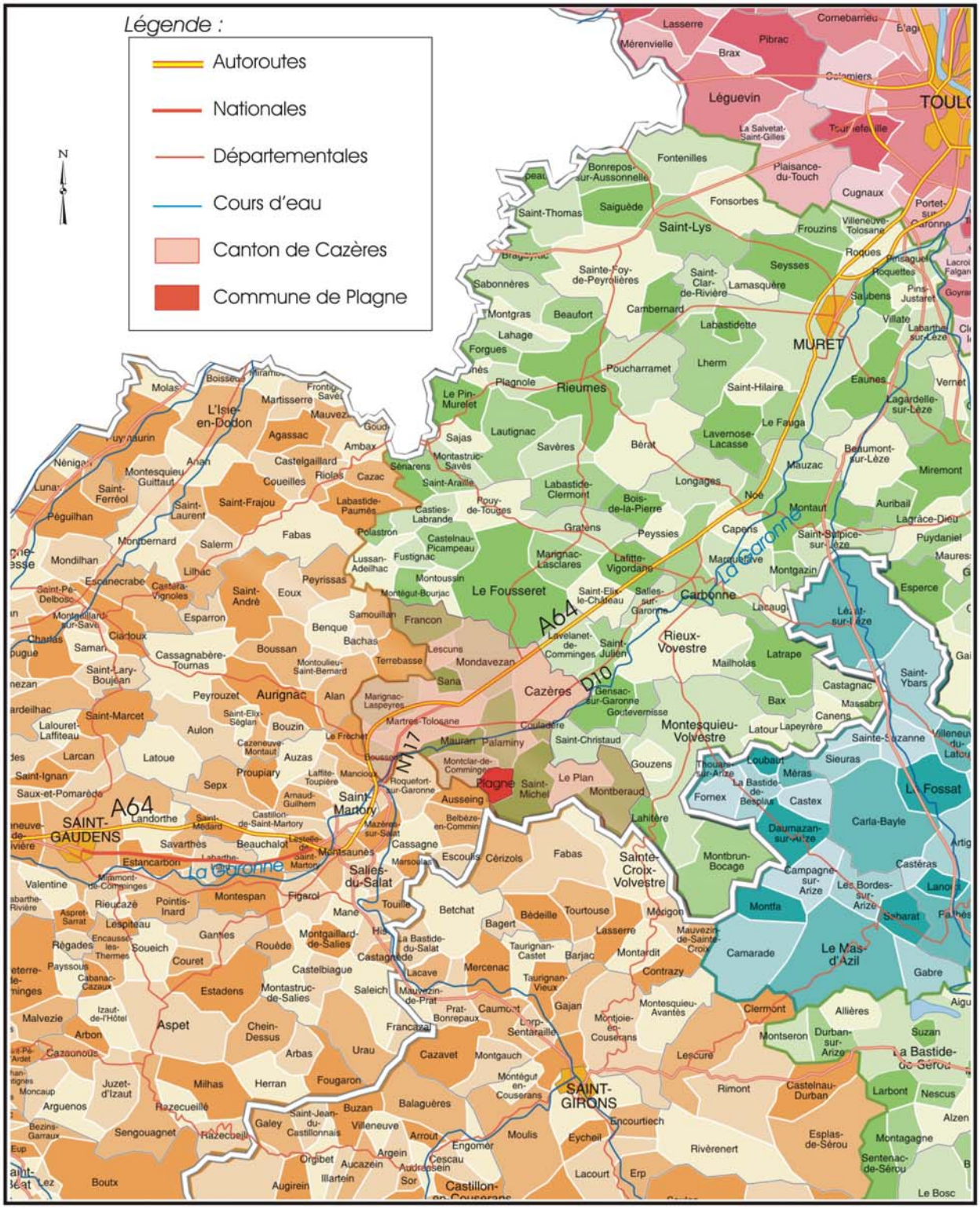
Synthèse

L'identité et les spécificités culturelles locales constituent un patrimoine important qui doit être respecté et valorisé.

Sa situation à proximité de l'A64, du chef-lieu de canton et du département de l'Ariège est un atout très important pour le développement futur de Plagne.

L'adhésion au SIVOM de Cazères doit être exploitée et doit permettre de développer des projets en coopération avec les communes avoisinantes.

Localisation de Plagne en Haute-Garonne



2. Caractéristiques historiques de la commune

Les terrasses dominant la rive gauche du ruisseau de Tounis sont occupées dès le Paléolithique et surtout au Néolithique, comme en témoigne les silex et les quartzites fluviatiles retrouvés sur la commune. Avant que le terroir de Plagne soit construit, il fut d'abord un pâturage donné au Temple en 1168 par le seigneur de Couts.

L'ouvrage de Charles Higounet « Le Comté du Comminges » a étudié l'histoire de la création de Plagne : Le territoire de Plagne (dit de Planha) est celui d'une ancienne bastide dépendant de la commanderie des Templiers de Montsaunès. Les Templiers de Montsaunès ont tenu une importante place dans la vie du Comminges féodal. Cette commanderie a apporté avec la congrégation religieuse de Bonnefont la domination ecclésiastique la plus importante du Comté. Les ruines du château de Saint-Michel (Xème siècle) et de la tour d'Ausseing sont implantées sur les crêts calcaires au nord-est et au sud-ouest de la commune de Plagne. Ces édifices médiévaux faisaient partie du système de surveillance assuré par les commandeurs du Montsaunès pour la garde du carrefour des Pyrénées.
Le nom de bastide sert à désigner l'ensemble des petites villes et des bourgades rurales aménagées dans le Midi de la France du XIIème au XIVème siècle.

En Comminges et dans son avant-pays toulousain, la plupart des bastides ont été avant tout des pions sur l'échiquier politique de la fin du XIIème ; leur rôle de centre de peuplement et d'exploitation rurale ou de marché n'est venu que de surcroît. La bastide de Plagne contrairement aux autre cités commingeoises est une exception car elle a été créée en 1303 avant tout pour une raison de colonisation rurale et non politique.
Elle a eu comme première fonction une mise en valeur agraire de son terroir jusqu-là laissé à la forêt. Ainsi, ses futurs habitants se virent accorder des terrains à bâtir et des terres de colonisation à d'avantageuses conditions.

L'histoire de cette bastide put être retracée, car seigneurie[1] de l'Ordre de Malte jusqu'à la révolution, une partie de ses archives est restée conservée dans le dépôt du grand prieuré de Toulouse. On y trouve la charte inédite des franchises de la communauté, ainsi que le long rouleau d'un procès concernant Plagne, il date du début 14ème. Cette charte[2] de coutumes est donnée aux habitants de Plagne présents et futurs (in nova bastidade Planha) par une coseigneurie : Raymond d'Aspet, seigneur de Bérat, et Cérébrun de Pins, commandant des Templiers, le 18 février 1303. Pour établir une communauté nouvelle, les créateurs durent définir les limites territoriales. Dans la charte, elles paraissent correspondre en partie à celles de la commune actuelle. Les deux coseigneurs étaient représentés par un Bayle[3] seigneurial qui siégeait avec les quatre consuls pour gérer la cité et l'activité agricole.

Dans la charte de la bastide figurent toutes sortes de règles et de lois administrant la vie des Plagnois. Grâce à une charte très libérale pour l'époque, les habitants de Plagne ont leur liberté personnelle garantie ainsi que la possession de leurs biens. Des droits de four, de forge et de moulin vont au commandeur. La concession de lots à bâtir, de casalères et d'arpents de culture, la possibilité d'exploiter en sus de ces lots et de construire des bordes, la liberté de pacage pour les troupeaux ont constitué le statut matériel et économique de la petite communauté. Selon les historiens, Plagne fut un modèle de bastide de colonisation et d'exploitation agro-pastorale.

A peine implantée, la bastide de Plagne fit l'objet d'une tentative de mainmise de la part des officiers du Roi de France et devint un enjeu politique. Après l'annexion du Comté de Toulouse à la Couronne, la Royauté et ses agents tentèrent de pénétrer et d'empiéter dans les fiefs gascons et pyrénéens. Pour eux, la fondation d'une bastide n'était qu'un moyen de faire progresser l'autorité royale. Il s'agissait également de mettre à la raison ces seigneurs jugés trop indépendants. Le procureur du Roi fit alors

[1] Autorité du seigneur sur sa terre et sur les personnes qui relevaient de lui
[2] Ecrite par Jean Aner, notaire public de Palaminy
[3] personne investie d'un commandement d'une cohorte d'ouvriers agricoles des grandes exploitation dans le Midi.

occuper la bastide et son territoire. Suite à une longue procédure, la commanderie des Templiers fut remise en possession de ses droits sur la bastide.
Des rectifications de routes, la destruction de l'ancienne église en 1895, de nouvelles constructions ont changé la physionomie de la bastide des Templiers.

Aux XVIIIème et XIXème siècles, tirant parti des riches argiles du Sénonien extraite sur ses terres, la ville accueille un centre local de poterie, qui se spécialise dans les fabrications courantes destinées à la cuisine domestique, à couverture plombifère aux vertus imperméables. Plagne sera alors un centre régional de potiers, près de 17 familles de potiers y demeurèrent jusqu'au milieu du XIXème siècle. La révolution industrielle et le développement d'autres matériaux précipitèrent l'arrêt de l'activité. Aucun four à poterie n'a été retrouvé sur la commune.

L'héritage patrimonial est assez réduit et on ne compte que peu d'éléments notables :

- l'église de la nativité construite entre 1896 et 1900 a remplacé l'église en ruine du XIVème siècle qui était située près du cimetière.
- Le bénitier, la cuve baptismale du XIVème siècle provenant de l'ancienne église est aujourd'hui dans l'église de la nativité.

Synthèse

La commune a conservé de nombreuses traces de son histoire. Elle ne recèle pas de références architecturales et esthétiques mais les faits retranscris dans différents ouvrages constituent un puissant marqueur de liens communautaires et un signe de reconnaissance qui pourraient être mis en valeur dans le cadre de projets de tourisme…Cette valorisation permettrait d'affirmer l'identité locale, le patrimoine étant un constituant symbolique essentiel de la stabilité sociale et du sentiment d'appartenance. L'évolution de Plagne pourra ainsi s'inscrire dans la continuité et la valorisation de cet héritage collectif, qui doit rester vivant.

3. Géologie et pédologie

L'anticlinal de Plagne s'étend d'ouest en est sur 15 km depuis le fleuve de la Garonne à Boussens, jusqu'à Sainte-Croix-Volvestre. La largeur est de 5 kilomètres.
Les flancs de l'anticlinal sont dissymétriques, le flanc nord présente des pendages[4] de l'ordre de 80-90°, alors que les pendages du flanc sud sont plus faibles. Ils sont de 10 ^{O} à l'ouest d'Ausseing, 50 ^{O} au niveau de Très Peyros et de valeur plus faible à l'est.

L'anticlinal a été fortement érodé jusqu'au marnes du flysch néocrétacé et forme une cuvette prononcée, avec en son centre, le village de Plagne. Cette cuvette est ceinturée par les crêtes de calcaire Nankin d'orientation ouest-est. Sur le flanc sud, elles sont linéaires à l'ouest de Très Peyros et sont plus irrégulières vers l'est, par suite d'un passage progressif du faciès calcaire à un faciès plus sableux et de l'action de l'érosion.

Les flancs de l'anticlinal sont constitués d'une alternance de formations calcaires dures et de formations argilo-marneuses ou sableuses que le jeu de l'érosion a découpé à partir du cœur de la structure suivant une succession de lignes de cuestas et de combes.
Les forages pétroliers effectués sur le flanc sud ont atteint des profondeurs de plus de 3 500 mètres. Ils ont exploré sans résultats le flysch et son substratum du Jurassique inférieur.
La source de Très Peyros se situe à la base d'un vallon creusé dans le calcaire Nankin, dont les flancs sont recouverts d'éboulis et de sables. Les sols sont peu profonds et ne sauraient assurer une épuration suffisante d'éventuels polluants.

Le calcaire se présente en gros bancs présentant des horizons gréso-sableux, associés à des marno-calcaires. Son épaisseur est d'environ 200 m. Les mouvements tectoniques ont fortement fissuré l'ensemble de la formation, qui n'assure aucune épuration des eaux y circulant.

[4] angle entre la surface de la couche géologique et un plan horizontal. Sa mesure est celle du plongement de la ligne de plus grande pente.

Les calcaires constituent la crête et sont compris entre deux formations imperméables :

- au nord, le calcaire Nankin recouvre les marnes argilo-sableuses constituant le cœur de l'anticlinal de Plagne ;
- au sud, ils disparaissent sous les marnes d'Auzas.

4. Relief et hydrographie

Le territoire communal est sculpté par une série de vallées sinueuses issues des Petites Pyrénées.. L'érosion de l'anticlinal de Plagne a formé des petites collines allongées et étroites appelées des crêts. Ces monts ont des altitudes allant de 350 à 390 mètres et les lignes de crêtes sont relativement planes et sont généralement propices aux constructions. Les vallées relativement pentues sont généralement boisées ou laissées en pâturage. L'urbanisation et les routes se sont principalement développées sur les éminences ayant des pentes faibles.
Le sud du territoire est marqué par le chaînon des Petites Pyrénées. Cette zone plissée sous-pyrénéennes clos la partie sud de la commune avec de fortes pentes. L'altitude maximale atteinte sur la commune est à plus de 590 mètres.

Le réseau hydrographique se compose de trois ruisseaux principaux :

- A l'ouest, le ruisseau de Saint-Antoine a un écoulement permanent, affluent du ruisseau de la Tounis, affluent de la Garonne,
- A l'est, le ruisseau de Plagne, affluent du ruisseau de la Tounis, a un écoulement permanent,
- Le ruisseau de la Houeillette a un écoulement temporaire.

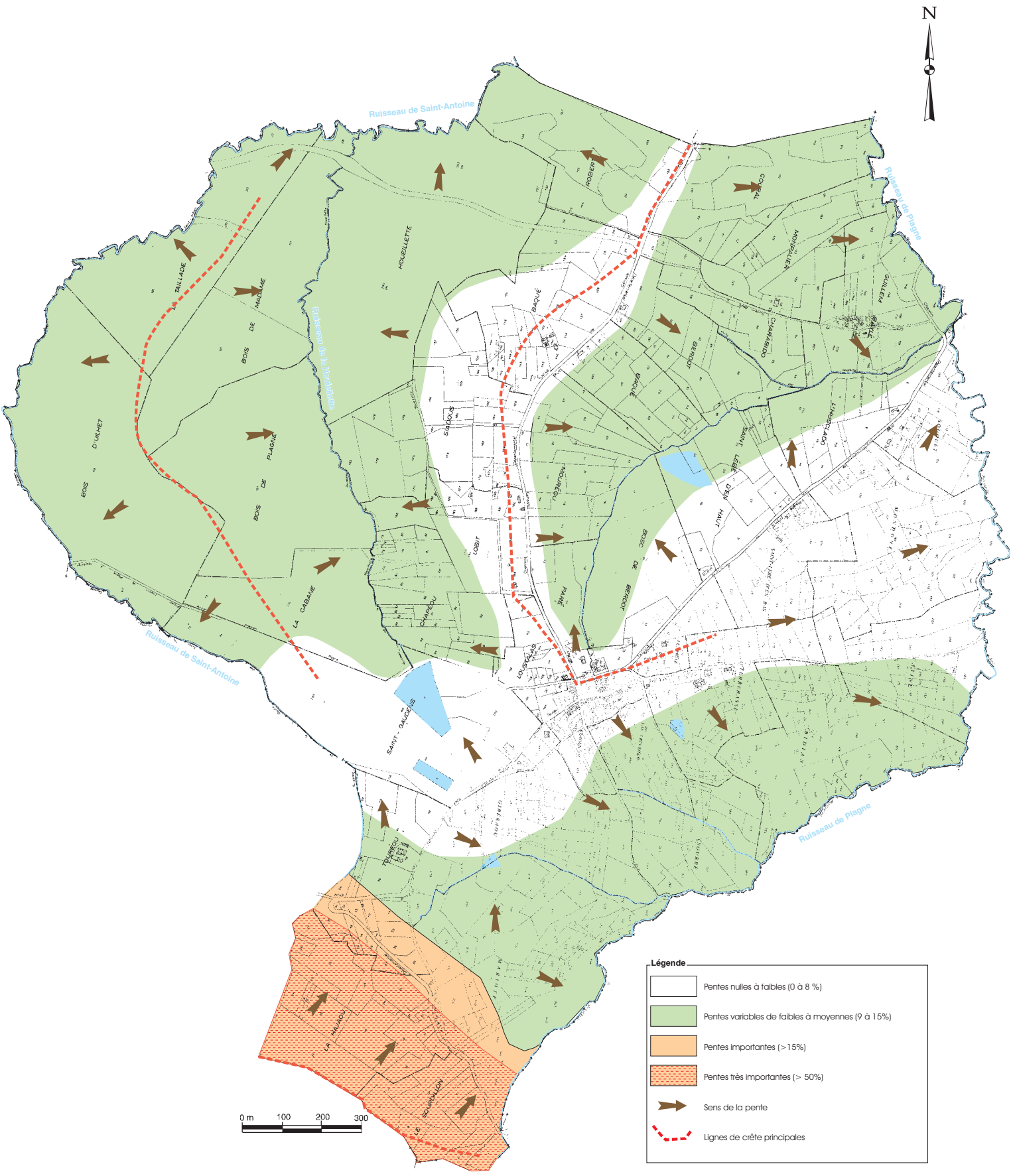
Bien que Plagne n'ait que des cours d'eau de faible importance sur son territoire, la commune est marquée par un réseau de ruisseaux et de cours d'eau temporaires très important. On retrouve à la fois des cours d'eau naturels qui ceinturent les limites communales de Plagne, mais aussi des ouvrages humains (retenues collinaires, fossés ou canaux d'irrigation…) destinés à l'agriculture ou à la pêche. La densité de ce réseau est attribuable à la nature des sols, imperméables où le ruissellement superficiel est important.
Le chaînon des Petites Pyrénées porte sur ses deux versants de nombreuses sources de faible débit, dont certaines sont utilisées pour l'alimentation en eau potable des communes d'Ausseing, de Saint-Michel et de Plagne.

En ce qui concerne la gestion du réseau hydrographique, il n'existe pour l'heure aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux qui permette de gérer et de réglementer l'usage de la ressource en eau à l'échelle locale.
Cependant, il existe un Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), adopté le 24 juin 1996 par le Comité de Bassin, qui remplit cette mission à l'échelle plus globale de la Haute-Garonne. La gestion de ces cours d'eau dépend de l'Agence de Bassin Adour-Garonne à Toulouse, qui a une mission de surveillance et de gestion de la ressource en eau. Elle s'appuie pour cela sur la solidarité du maire, qui doit veiller à ce que les opérations d'urbanisme ne mettent pas en péril la qualité et la distribution des eaux.

Le présent Plan Local d'Urbanisme devra donc remplir pleinement cette fonction de protection. Les trois cours d'eau principaux ne sont pas classés, en l'absence de données, l'objectif de qualité des eaux des rivières secondaires est d'obtenir ou de maintenir une bonne qualité (1B[5]).
En raison de la faible perméabilité des sols, un réseau pluvial dense dessert la commune. Le centre du Bourg est équipé d'un réseau pluvial enterré.

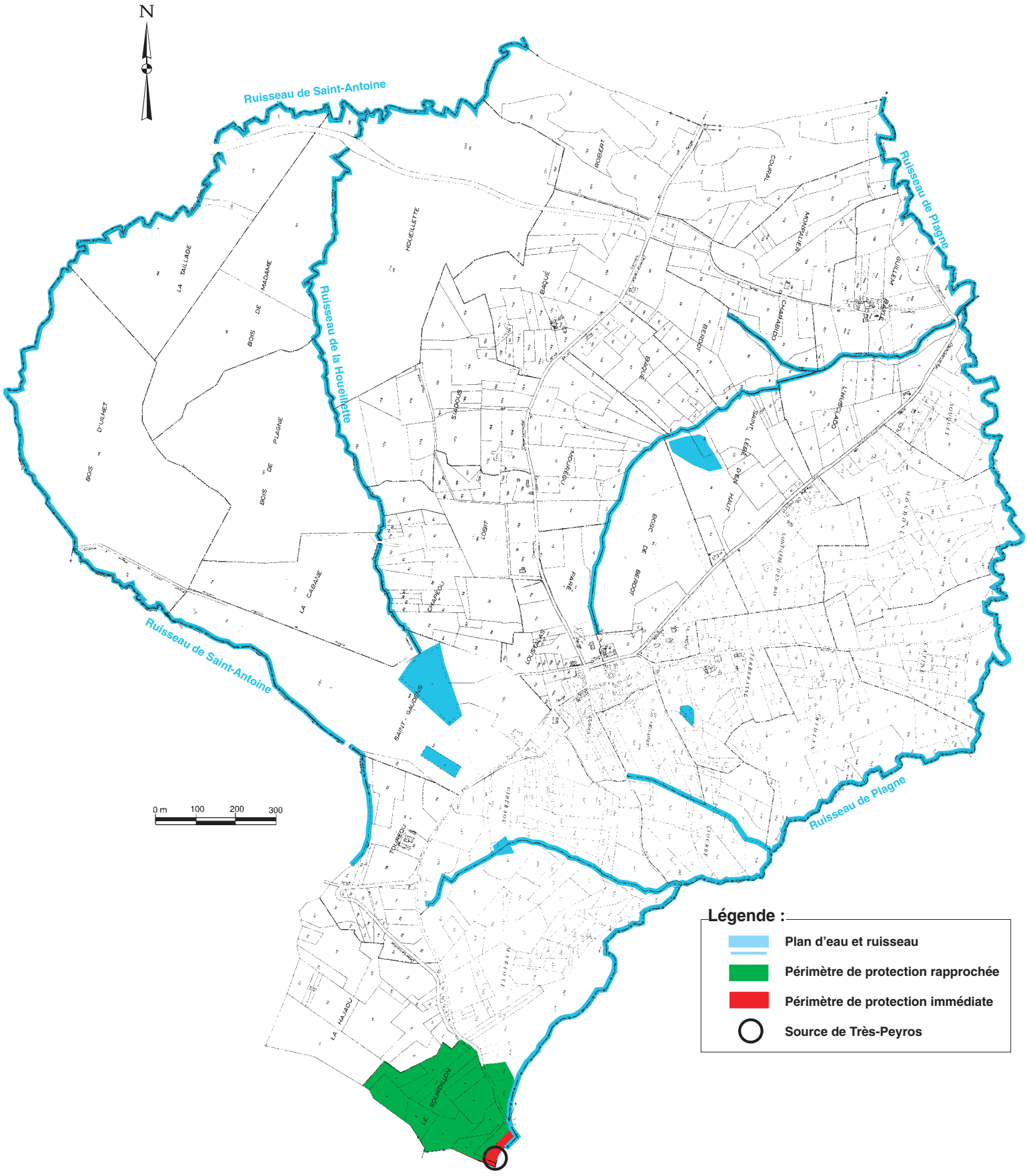
[5] Les eaux sont transformables en eau potable difficilement. Elles permettent toujours la reproduction des poissons

Topographie de la commune de Plagne



D'après la carte IGN série bleue n° 1946 est, au 1/25 000e

Hydrographie de la commune de Plagne



Les ruisseaux ne reçoivent pas directement des eaux usées, qui transitent d'abord par de petits ruisseaux proches du village, où se produit un début d'auto épuration. Ces ruisseaux quittent le chaînon des Petites Pyrénées en traversant des massifs boisés, ce qui accentuent encore l'épuration avant que les eaux ne rejoignent la Garonne.
Le niveau de rejets, devra cependant être le meilleur possible, les ruisseaux prenant leur source sur la commune sont donc à faible débit.
Les vallées étant fortement encaissées, les cours d'eau n'ont jamais connu des phénomènes d'inondation.

Les cours d'eau de la commune étant non domaniaux, le lit appartient aux riverains qui ont obligation en contrepartie d'en assurer le curage (art 98 du code rural). D'une manière générale, le propriétaire riverain est donc tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris flottants de façon à maintenir l'écoulement naturel des eaux, à assurer la bonne tenue des berges et à préserver la faune et la flore dans le respect des objectifs sur la loi sur l'eau.

Les nombreux plans d'eau (5) présents sur la commune ont généralement une vocation agricole (abreuvoir pour l'élevage, irrigation…).

Le plus grand des plans d'eau, propriété de la commune, remplit la fonction d'étang à poissons. Celui-ci est en effet rempli par la société de pêche locale qui organise des concours de pêche périodiques.
Il s'agit de retenues ou de lacs collinaires créés par des petits barrages de terre. Ce sont des lacs artificiels aménagés de façon à pouvoir stocker un grand volume d'eau issu du drainage des versants. L'ensemble de ces plans d'eau est rempli par gravité.

Elles contiennent de l'eau recueillie du bassin versant et leur fonctionnement a en règle générale une influence sur le régime et l'utilisation des eaux pour les riverains en aval. Ils peuvent en outre causer des dommages en cas de mauvais fonctionnement des ouvrages ou d'accident du barrage.
Dans le cas de Plagne, les retenues sont localisées dans les vallées relativement encaissées et loin de toutes habitations.

Synthèse

La situation de Plagne au sein d'une combe ravinée par les ruissellements superficiels limite les zones pouvant accueillir des constructions. La commune dispose d'un relief intéressant qui offre une certaine variété de paysages et de panoramas sur la combe et la vallée de la Garonne. La forte présence des cours d'eau et des plans d'eau participe également à la mise en valeur de la commune.

L'aménagement de retenues collinaires impose de limiter l'urbanisation à proximité des barrages. La création de nouveaux bassins collinaires devra faire l'objet d'études approfondies des répercussions sur le niveau d'étiage des cours d'eau en aval.

D'une part, la commune se doit de protéger ses cours d'eau et de veiller à la qualité des eaux pour être en conformité avec la Loi sur l'Eau de janvier 1992 et les objectifs de développement durable de la loi SRU.

D'autre part, les ressources communales en eau potable devront être protégées et améliorées par des périmètres de protection. Le futur document d'urbanisme devra formuler des réglementations spécifiques, des servitudes ou des interdictions à proximité des zones de captage.

II. LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES

Le paysage est l'expression d'une société sur un territoire donné et il relève d'une analyse physique (de nature concrète et objective) et sensible (de nature abstraite et subjective).
Le paysage de Plagne est relativement riche même s'il reste assez simple dans son appréhension. Le paysage communal est défini par différents paramètres :

- le relief ;
- l'hydrographie ;
- l'occupation des sols ;
- l'utilisation des sols.

La commune a une vocation agro-sylvo-pastorale qui marque fortement l'occupation des sols, toutefois elle peut être découpée par différentes entités paysagères :

a. La frontière forestière du village

Par son histoire et son rôle colonisateur sur les espaces « en friche », la commune de Plagne est encore aujourd'hui fortement liée à la forêt. Elle occupe une place prépondérante dans le paysage Plagnois du fait de sa superficie importante (plus d'1/3 du territoire communal est boisé) mais également par la qualité de cet espace forestier.
La commune de Plagne donne l'impression d'être totalement encerclée par la forêt qui donne une sensation d'épaisseur et d'imperméabilité.



Le sentiment de la prééminence des espaces boisés est renforcé par la multitude de bois disséminée sur l'ensemble du territoire et notamment à l'ouest. Plusieurs types de masses boisées sont présents sur le territoire communal :

- La forêt de feuillus à l'ouest de la commune et sur l'ensemble du territoire ;
- La futaie d'épineux sur la zone de loisirs autour du plan d'eau ;
- La chênaie-hêtraie sur le versant ombré (ou ubac) des Petites Pyrénées.

La forêt de feuillus à l'ouest de la commune est un bois communal. L'Office National des Forêts en a la gestion dans le cadre des « forêts relevant du régime forestier[6] », elle en assure la protection, la plantation et la coupe régulière. Sa gestion est en futaie et taillis sous futaie. Il existe peu de chemins la traversant hormis ceux utilisés pour l'exploitation forestière. La faune et la flore y sont relativement importantes (grands gibiers…).
Ce bois dégage une ambiance plus naturelle que la futaie d'épineux limitrophe.
En effet, l'entité paysagère des abords du lac est composée d'une futaie d'épineux régulière plus humanisée et prévue pour la promenade. L'aménagement du site et de son plan d'eau a été initialement imaginé pour la pêche et la balade.

[6] Nom donné aux forêts communales gérées par l'ONF.

Vue sur les Pyrénées depuis le massif des Petites Pyrénnées



Le massif boisé des Petites Pyrénées domine le village perché sur une colline. Cet espace combiné avec le bois à l'ouest de Plagne provoque une impression très importante de fermeture du territoire. La commune est comme bornée par un rempart végétal à l'ouest et au sud. Celui-ci offre sur sa partie sommitale un belvédère d'où on domine visuellement le village et ses alentours. Une vision lointaine des Pyrénées est également possible du haut de ces contreforts.
Ce massif des Petites Pyrénées est enveloppé d'une occupation végétale typique des escarpements Pré-Pyrénéens.
Le versant présent sur la commune est ombré et les essences s'y trouvant sont une chênaie-hêtraie. Toutefois, le hêtre préférant une certaine humidité prend le dessus sur le chêne plus on monte en altitude. Cette association et composition forestière offre une grande variété et un dégradé de vert.
L'ensemble de ces massifs boisés participe à entretenir une grande qualité écologique sur la commune de Plagne mais également sur les communes environnantes. En effet, la faune et la flore s'y réfugient et arrivent à trouver un équilibre écologique encore très fragile.

b. Les cours et les plans d'eau omniprésents

L'eau est fortement disséminée sur le territoire de Plagne :

- Cinq plans d'eau émaillent le territoire communal
- Ces vallées encaissées découpent le territoire municipal en chapelets de collines étroites.

Les nombreux ruisseaux et rus sillonnent le cœur de la commune mais surtout les limites.
Cette eau ruisselant du bassin versant des Petites Pyrénées a dessiné et érodé une bonne partie du substrat communal. Les vallées sinueuses et présentes sur la majeure partie du territoire communal apparaissent comme des espaces intéressants dont il convient de maintenir l'intégrité. Ces vallées du fait de leur topographie sont soumises à des micro-climats cléments. Elles sont en effet protégées des vents et il y règne une température douce qui a permis notamment le développement et l'installation d'une flore de qualité.



Elles se signalent parfois dans le paysage par une ripisylve[7] marquante. De nombreux peupliers et arbustes suivent le tracé des cours d'eau, se révèlent d'un grand intérêt et sont des indices précieux pour parcourir visuellement le réseau hydrographique. De plus, certains ruisseaux ou rus ont un gabarit proche de simples fossés. Il paraît donc parfois difficile de différencier des petites rivières d'un ruissellement d'eaux pluviales.
Bien que ces eaux superficielles soient de petit gabarit, elles alimentent de nombreux plans d'eau. Ces derniers sont en majorité artificiels et ont un usage agricole comme l'irrigation ou l'abreuvage des troupeaux. Les formes des plans d'eau démontrent qu'il s'agit essentiellement d'ouvrages humains et notamment de retenues collinaires.

[7] Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre, elles sont constituées de peuplements particuliers du fait de la présence d'eau pendant des périodes plus ou moins longues (saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes plus en hauteur, chênes pédonculés, charmes sur le haut des berges).

c. Le bocage : les traces de l'origine agricole



Les sols de Plagne sont à l'origine découpés en un parcellaire structuré par un paysage de bocage propice à l'élevage. Le maillage était plus ou moins dense. Cependant, la mécanisation des cultures céréalières et la modification des structures agricoles ont conduit à la suppression de nombreuses haies et à la disparition progressive de cette trame bocagère.
La structure bocagère se désagrège au fur et à mesure que l'on se rapproche de terrains plans plus propices à la culture. Les haies sont mieux préservées le long de certaines routes au sud de la commune.

Le paysage bocager de la commune est menacé et ne subsiste plus qu'à proximité du bois des Petites Pyrénées. Il s'agit parfois d'une grande surface boisée qui s'effilochent pour devenir une trame bocagère. Une partie des haies est également entretenue par des cours d'eau temporaires provenant de l'écoulement des Petites Pyrénées.
Le découpage foncier de cette entité paysagère est caractéristique car on retrouve les traces de la distribution foncière due à la bastide (casalères..).
Ce bocage de qualité donne une note pastorale à Plagne et peut être préservé et valorisé dans le cadre d'un tourisme rural.

d. Les prairies et les champs ouverts

L'agriculture occupe une très vaste partie du territoire et constitue un élément fort du paysage de la commune notamment à l'est. Une portion importante du territoire a subi des défrichements mais de nombreux bosquets ou arbres isolés témoignent de la présence passée de haies bocagères. Plagne n'offre pas de sensation de vastes étendues consacrées à la monoculture, les prés étant souvent marqués par des restes plus ou moins fournis de bocages et de bois. Ces espaces ouverts sont surtout localisés au nord-est de la commune.



Ces espaces agricoles bordant le nord du village participent à l'attrait paysager de Plagne.
En effet, la suppression progressive des haies a peu à peu modifié le paysage agricole et les vues sur le village se sont ouvertes. Cette configuration au nord de la commune concourt à la mise en scène de la bastide.
Pour la grande majorité des observateurs, la découverte et la perception du paysage s'effectuent par le biais des axes de circulation. La venue par la route départementale 49 de Cazères à la commune propose une vue lointaine de la bastide nichée sur sa colline.

e. Les sites bâtis

L'occupation humaine signalée par les éléments bâtis est relativement diffuse. Les zones de constructions sont dispersées autour du noyau urbain composé par la bastide. L'agglomération au centre de l'espace déboisé paraît être toute petite.

- Le village (la bastide), unique site de densité urbaine, est édifié sur un plateau relativement plan et large comparé aux crêtes alentours. La position centrale du village ne permet pas de le rendre visible de partout du fait de la topographie et de la forte couverture forestière. Le village paraît se situer au centre de la clairière. Les entrées du village sont de qualité médiocre du fait de la présence d'exploitations agricoles peu intégrées. Ces installations ne respectent pas l'unité architecturale du village et ne présentent aucunes plantations les masquant prévues dans le volet paysager de ces opérations.

- Les extensions de l'urbanisation se sont implantées comme les voies sur les parties sommitales des crêtes relativement planes, préservant ainsi les vallées pour l'agriculture. Ces constructions ponctuent et sont éparpillées sur l'ensemble du territoire le long des voies.

- De vieux bâtiments agricoles sont également dispersés sur le territoire.



Le village et l'entrée nord



Synthèse

Plagne jouit d'un cadre paysager de grande qualité et assez diversifié. Pour la commune, il semble essentiel de préserver cette ambiance agro-sylvo-pastorale tout en la valorisant. Cet objectif de conservation est fixé par la loi paysage de 1993 et par la loi SRU : « …préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable. »

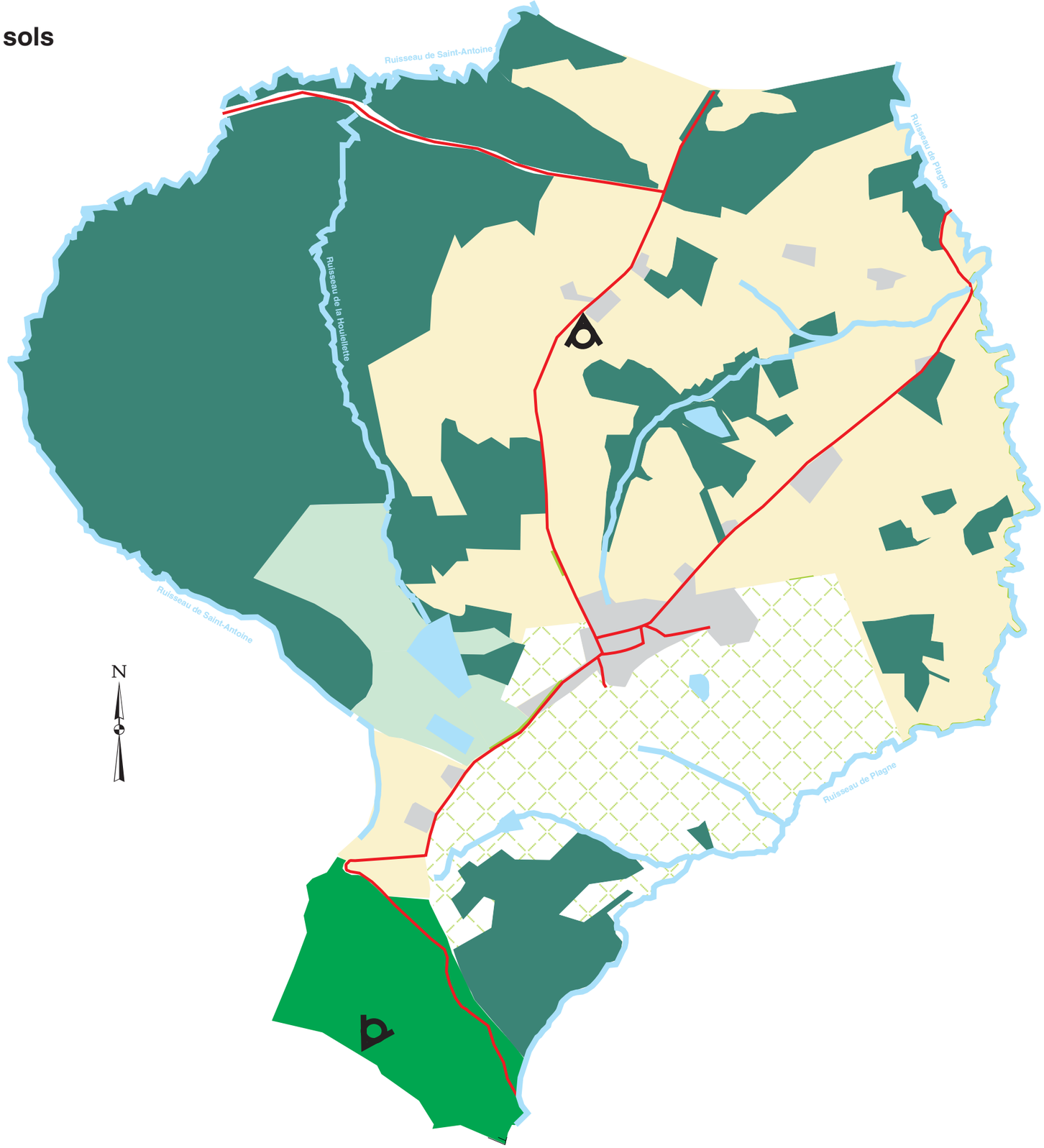
Le paysage Plagnois souffre pour l'heure de peu de menaces. Les agriculteurs sont les principaux exploitants du territoire et ils participent à la préservation et à la qualité d'une partie des sites naturels, en particulier des structures agricoles et des bois. Le rôle de l'ONF est également prépondérant dans la protection de la forêt. La commune n'étant pas soumise à de fortes pressions foncières de la part d'infrastructures, d'entreprises et d'habitations, les menaces pesant sur son environnement sont limitées. Toutefois, plusieurs enjeux sont apparus lors du diagnostic :

- ***le bocage autrefois très présent sur la commune est dégradé et disparaît peu à peu ;***
- ***les bâtiments agricoles récents dénaturent la qualité du site du village de par leur manque d'intégration. Une solution urgente sera à trouver pour améliorer les entrées du village.***

La gestion et la maîtrise de toutes les menaces nuisant au site de Plagne constituent l'un des enjeux majeurs pour la commune en matière de préservation des paysages.

Paysages et occupation des sols

1er semestre 2002



Légende :

- Zone bâtie
- Forêt de feuillus (taillis et taillis sous futaie)
- Bois de résineux
- Les Petites Pyrénées
- Champs et prairie ouverts
- Plan d'eau et ruisseau
- Bocages identifiables
- Point de vue remarquable
- Voies structurantes

III. LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

1. La population Plagnoise

Le département connaît deux dynamiques démographiques très différentes entre le nord et le sud.
En effet, il y a une opposition entre le nord du département qui sous l'influence de Toulouse, connaît une forte croissance et le sud qui continue à se dépeupler. Selon les données INSEE du dernier recensement, la commune de Plagne se situe à la limite géographique de ces deux phénomènes.

Sous l'influence de la métropole régionale, les arrondissements de Toulouse et de Muret poursuivent leur remarquable croissance démographique. Ces deux arrondissements sont composés d'un vaste espace urbain s'étalant tout autour de Toulouse, et à la frange de cet espace, de quelques communes rurales telles que Plagne. Ces communes de l'espace rural se développent également mais de façon beaucoup plus lente. Entre 1990 et 1999, la population totale de cet espace s'est accrue d'environ 3000 habitants et compte aujourd'hui près de 60 000 individus.

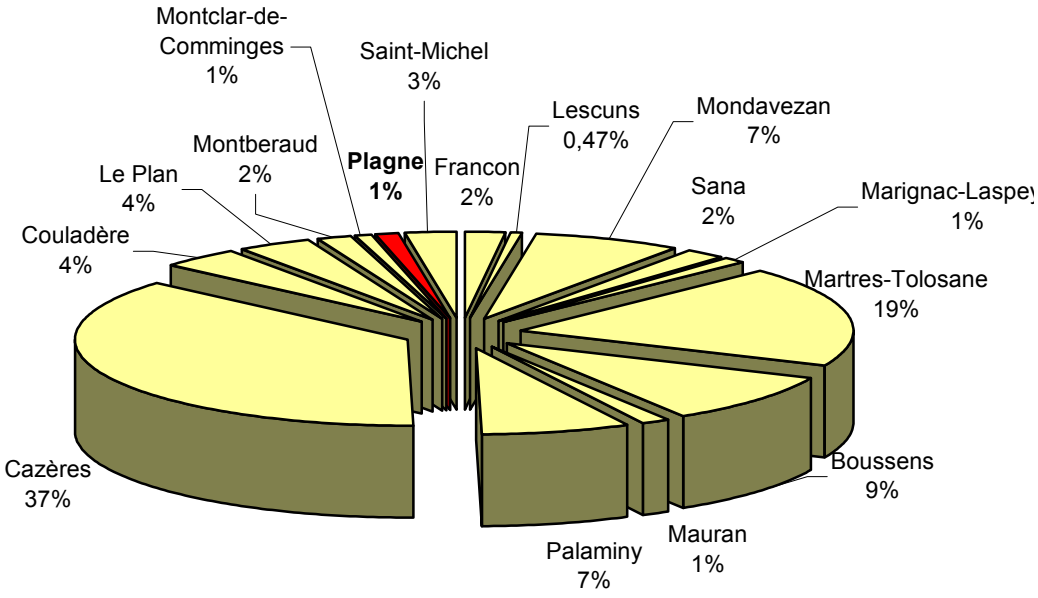
Le département d'Ariège connaît une croissance démographique lente s'expliquant par un fort déficit naturel compensé en partie par un important solde migratoire. Dans 37 % des communes de l'Ariège, un habitant sur trois a plus de 60 ans.
Les cantons Ariégeois proches de la Haute-Garonne bénéficient de flux migratoires largement positifs. Des familles se sont principalement installées avec enfant dans les cantons proches du département de la Haute-Garonne et leur implantation facilite le rajeunissement de ces cantons.

Entre 1990 et 1999, 18 300 personnes ont changé de commune en Haute-Garonne. La périphérie de Toulouse et l'arrondissement de Muret ont bénéficié de ce type de mobilité. Bien que ces arrivées contribuent à atténuer le vieillissement de la population du canton de Cazères, le taux de mortalité reste supérieur à celui des naissances. Ainsi, la majorité des communes du canton dispose d'un solde naturel déficitaire.

L'attractivité de la région des Petites Pyrénées peut s'expliquer par le choix des nouveaux résidants de vivre dans des espaces à l'écart des contraintes urbaines tout en bénéficiant d'équipements de qualité offerts par le pôle de services de Cazères.
Un autre élément est déterminant dans l'attraction de ces nouvelles populations, il s'agit de l'autoroute A64 qui facilite les dessertes de nombreux pôles environnants.

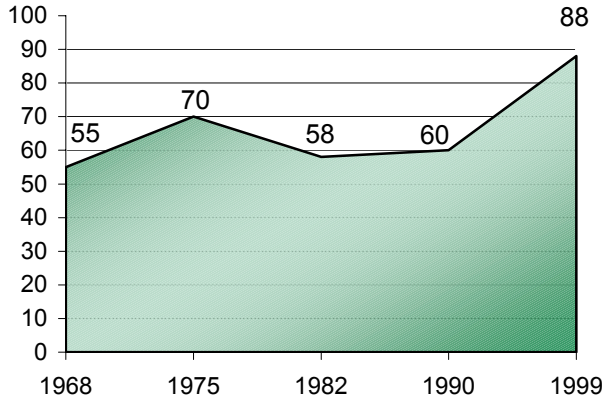
Plagne est la 14ème commune du canton avec 88 habitants et une densité d'environ 21,2 habitants par km^2. Elle représente aujourd'hui 1 % de la population cantonale.

Graphique n°1 : Répartition de la population au sein du canton de Cazères en 1999



Source : RGP INSEE 1999

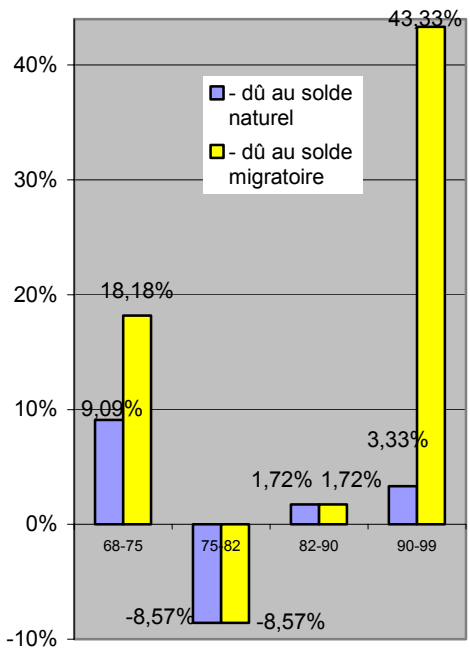
Graphique n°2 : Evolution de la population de Plagne



Depuis 1990, l'augmentation de la population de Plagne s'est accentuée avec un gain de 28 habitants. Le taux de variation, entre 1990 et 1999, s'élève à 46,67 % et est le plus élevé du canton. Sa croissance démographique contribue à plus d'un tiers de celle du canton.

Source : RGP INSEE 1999

Graphique n°3 : Taux de variation de la population de Plagne

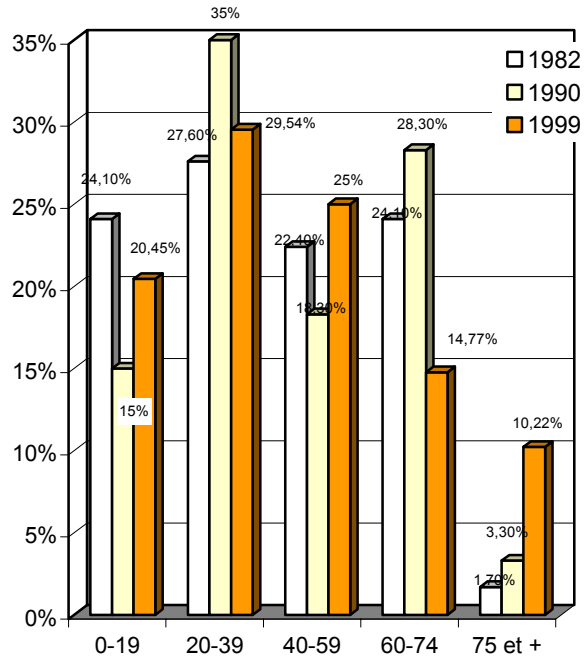


Source : RGP INSEE 1999

Cette forte progression démographique est le résultat d'un solde migratoire fortement excédentaire et d'un solde naturel positif.
Depuis 1982, Plagne dispose d'un solde naturel positif. Ce phénomène étant assez rare dans le canton et dans les alentours qu'il est important de le souligner.
L'arrivée de ces nouveaux habitants contribue à atténuer le vieillissement de la population et donc son déclin. Le solde migratoire est un «indicateur global d'attractivité » et la commune de Plagne étant placée à la jonction de deux espaces attractifs (espace rural de l'arrondissement de Muret et canton limitrophe à l'Ariège), elle bénéficie actuellement d'une conjoncture favorable.
Cet apport permet à une petite commune telle que Plagne de maintenir une population et de faire reculer le déficit naturel. En effet, l'installation d'une population jeune à proximité de l'aire urbaine de Toulouse entretient à cette petite commune rurale le rajeunissement de sa population.

Composition de la population

Graphique n°4 : Structure de la population par tranche d'âge

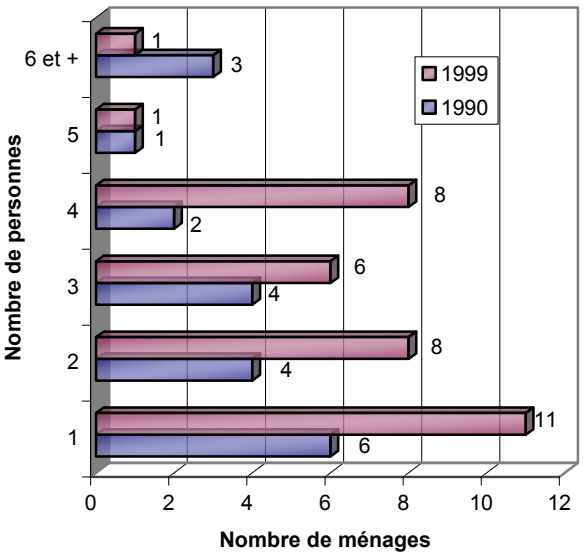


Source : RGP INSEE 1999

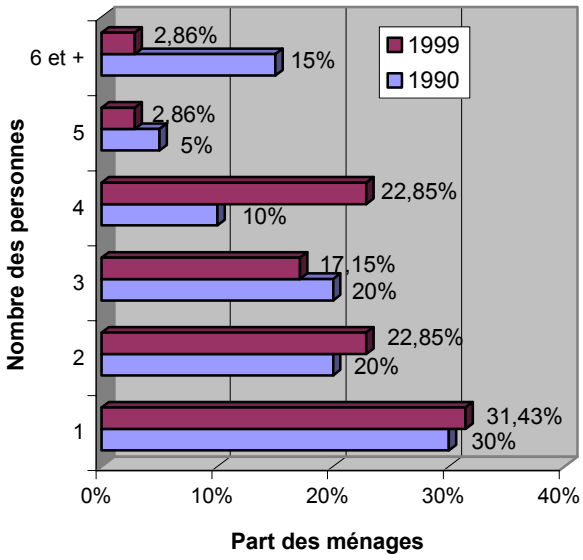
L'évolution de la composition de la population de Plagne paraît contradictoire car nous pouvons observer une tendance au rajeunissement avec l'augmentation de la tranche d'âge des moins de 20 ans et un vieillissement avec l'accroissement des 75 ans et plus.
Grâce au dynamisme économique de l'agglomération toulousaine et des communes de l'arrondissement de Muret, une population jeune a pu se maintenir et même habiter à Plagne. Depuis le recensement de 1990, les personnes âgées de moins de 39 ans représentent toujours près de 50 % de la population totale. Toutefois, sa répartition a un peu changé car les enfants paraissent plus nombreux qu'en 1990. La proportion d'individus de moins de 20 ans est supérieure à l'ensemble du canton. Ce phénomène peut s'expliquer par l'arrivée depuis 1990 d'une population jeune ayant eu des enfants.
La tranche d'âge des 60-74 ans est faible car cette génération âgée de 40-59 ans l'était déjà en 1990.

La commune n'échappera pas au phénomène de vieillissement touchant la France. De plus, cette tendance s'accentue par la présence importante de propriétaires. En effet, cette population est beaucoup plus sédentaire que les locataires. La plupart des propriétaires qui était en leur temps de nouveaux arrivants accompagnés de leurs enfants grandissants seront un jour vieillissant.

Graphiques n°5 : Composition des ménages de Plagne



Source : RGP INSEE 1999



Source : RGP INSEE 1999

Plagne présente une grande variété de ménages composés de 1 à 4 personnes. Ceci correspondrait à la fois :

- à un jeune adulte ou une personne âgée ;
- à des jeunes adultes installés récemment en couple avec ou sans enfant ;
- à des couples de personnes plus âgées dont les enfants ont quitté le domicile.

Le nombre de ménages composé d'une personne est la catégorie la plus représentée à Plagne.

Synthèse

Le poids démographique de Plagne est assez faible au sein du canton, toutefois la commune bénéficie d'une attraction nouvelle due à sa situation privilégiée. Cette conjoncture lui permettra d'assurer son développement et son repeuplement dans le futur.

Afin de garantir sa survie et son avenir, il est nécessaire pour Plagne d'assurer son rajeunissement, en adaptant par exemple l'offre de logements, en favorisant la création d'emplois ou en améliorant l'offre en équipements et en services de base. La Loi SRU demande d'ailleurs aux communes de s'orienter dans cette direction, en instaurant le principe de mixité sociale, qui incite les communes à accueillir une population plus diversifiée et plus représentative de la société française.

La situation actuelle ne paraît pas indiquer un fort retournement de conjoncture et donc une baisse ou un ralentissement de la croissance démographique. La commune de Plagne peut s'attendre à une évolution stable voire accrue de sa population.

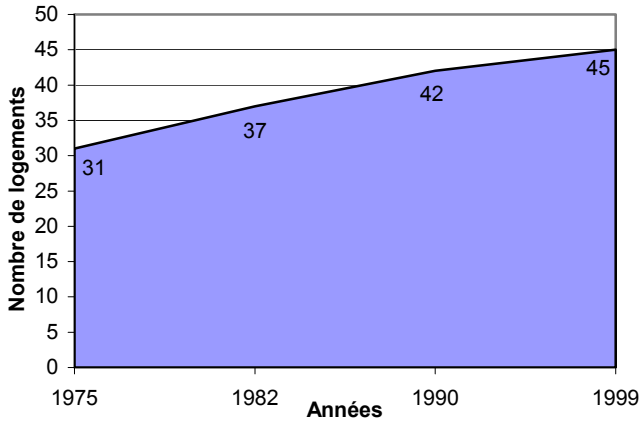
2. Le parc de logements

La progression démographique constante de la population a naturellement induit une augmentation du parc de logements.

a. Situation générale du logement

❖ *Etat de la construction*

Graphique n°6 : Evolution du nombre de résidences à Plagne



Source : RGP INSEE 1999

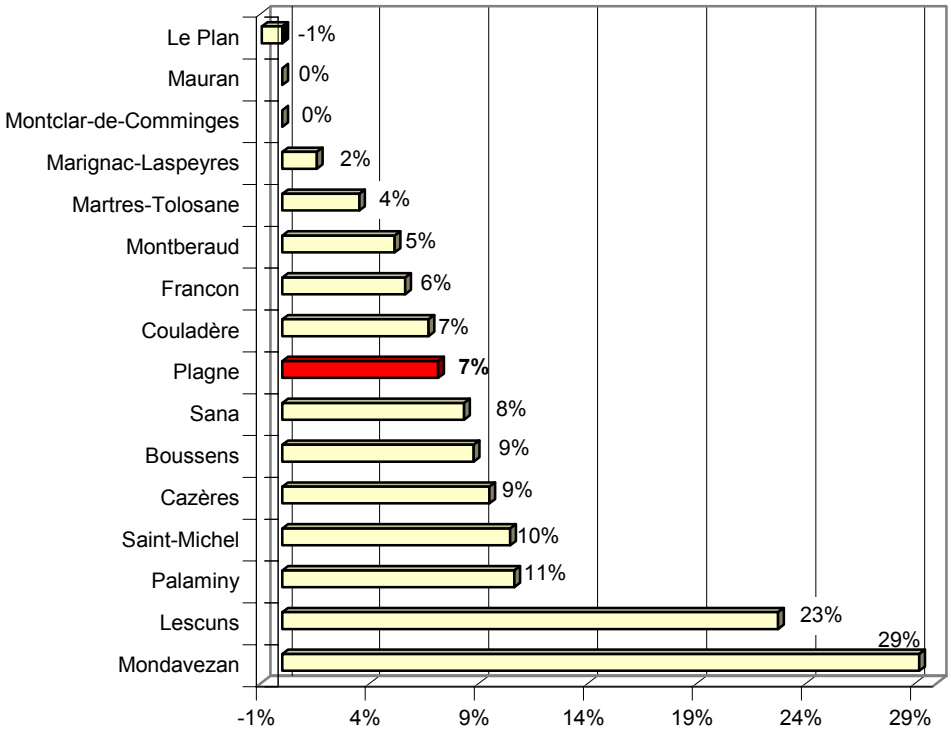
En 1999, Plagne comptait au total 45 habitations dont 9 résidences secondaires. Elle détient le 14ème parc de logements du canton.
Durant la période inter censitaire, le nombre de constructions a crû de 7 % soit 3 logements supplémentaires.
Depuis 1975, la commune a augmenté son parc de logements de façon constante(+14 logements). Ce constat traduit le phénomène de « rurbanisation » des années 1970-80 qui a vu une population urbaine retourner vivre à la campagne à la recherche d'une qualité de vie.

Le nombre de logements s'accroît à un rythme constant depuis 1975. La fréquence de construction sur le territoire communal s'évalue à un nouveau bâtiment tous les deux ans. Selon le graphique, la cadence de construction tend à se ralentir (6 nouveaux logements entre 1975 et 1982 contre 3 entre 1990 et 1999). Toutefois, la commune profite de la huitième croissance immobilière du canton avec un taux proche de Cazères et participe à hauteur de 0,83 % à la croissance globale du parc cantonal. Les communes proches en Ariège (Fabas et Cérizols) connaissent une stagnation voire une baisse de leur quantité de logements.
Cette tendance à l'augmentation des résidences est quasi générale au sein du canton alors que beaucoup de communes ont connu une baisse de leur population. Ce constat paradoxal met en évidence le phénomène de décohabitation, qui participe à l'augmentation du nombre des constructions en dépit des pertes démographiques. Ce fait national est une conséquence directe des mutations familiales :

- Les personnes âgées sont de moins en moins prises en charge par leur famille, et avec la politique de maintien à domicile elles constituent à elles seules un ménage.
- Les jeunes entre 18 et 30 ans quittent en plus grand nombre le domicile familial pour poursuivre des études dans les villes universitaires.
- La généralisation du divorce et des familles monoparentales tend à accélérer la constitution de plusieurs ménages pour une même famille.

Ces trois principaux facteurs augmentent le nombre de résidences principales accentuant ainsi le phénomène d'étalement urbain. La portée de la décohabitation sur la croissance du parc midi-pyrénéen a été estimé par l'INSEE à plus de 72%.

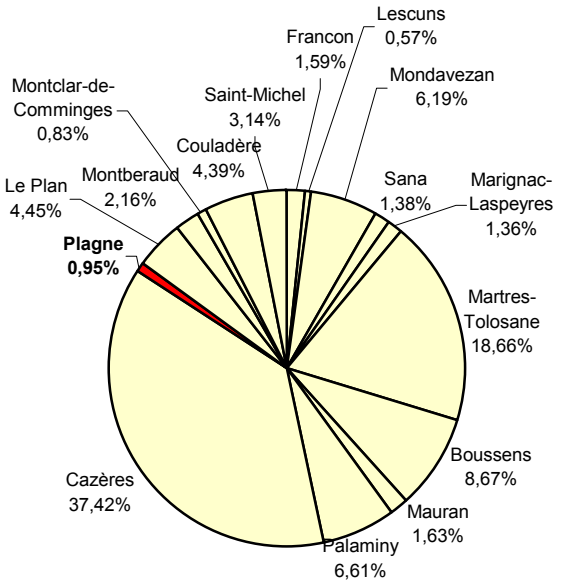
Graphique n° 7: Variation du nombre de logements des communes du canton de Cazères entre 1990 et 1999



Source : RGP INSEE 1999L

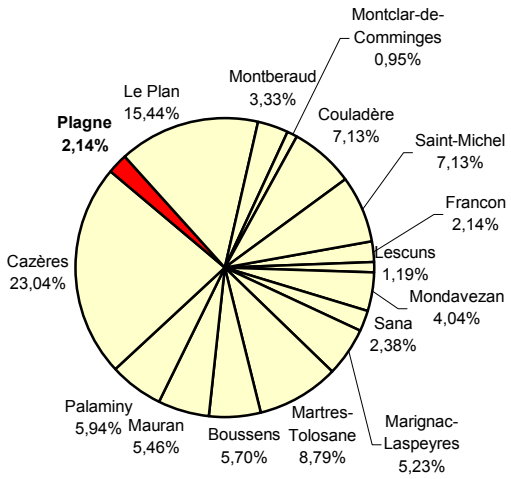
Graphique n°8 : Part des communes dans le parc de logements cantonal

Avec ses 45 logements, Plagne dispose du 14ème parc du canton. Le chef-lieu de canton, ville-centre, accueille la plus grande partie des logements du canton (1761).



Source : RGP INSEE 1999

Graphique n°9 : Proportion des résidences secondaires en 1999



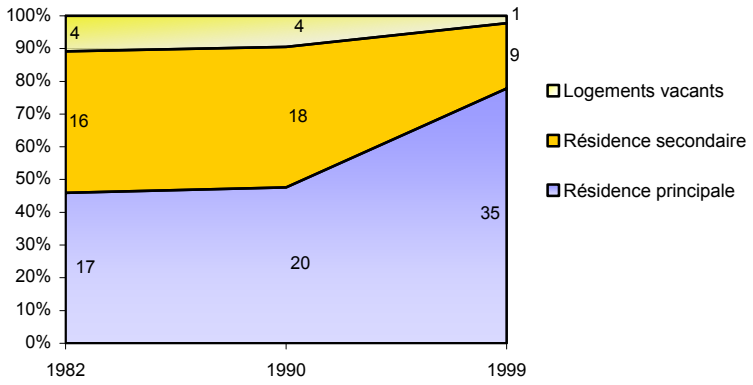
Source : RGP INSEE 1999

Avec 9 résidences secondaires, Plagne accueille 2,14% de ce type d'habitation au sein du canton.

❖ *Catégorie et évolution du parc*

Les résidences principales constituent 77 % du parc. Plagne est une commune qui a conservé une proportion de résidences secondaires et de logements occasionnels[8] non négligeables (20 %). Ces résidences ont deux origines principales : l'habitat rural réhabilité ou les maisons individuelles isolées. Bien que Plagne reste une commune de villégiature, elle voit peu à peu se transformer le mode d'occupation de ses habitations. Ainsi, le nombre des résidences secondaires est en baisse car la proportion était de 42,8 % du parc en 1990. Cette tendance s'explique par la sédentarisation d'une population de plus en plus nombreuse qui occupe les habitations de façon permanente. Plagne est en train d'adopter le mode de vie des communes périurbaines[9].
L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels enregistrée dans le canton marque des mouvements similaires de baisse (-9%).

Graphique n°10 : Les catégories du parc de logements à Plagne de 1982 à 1999

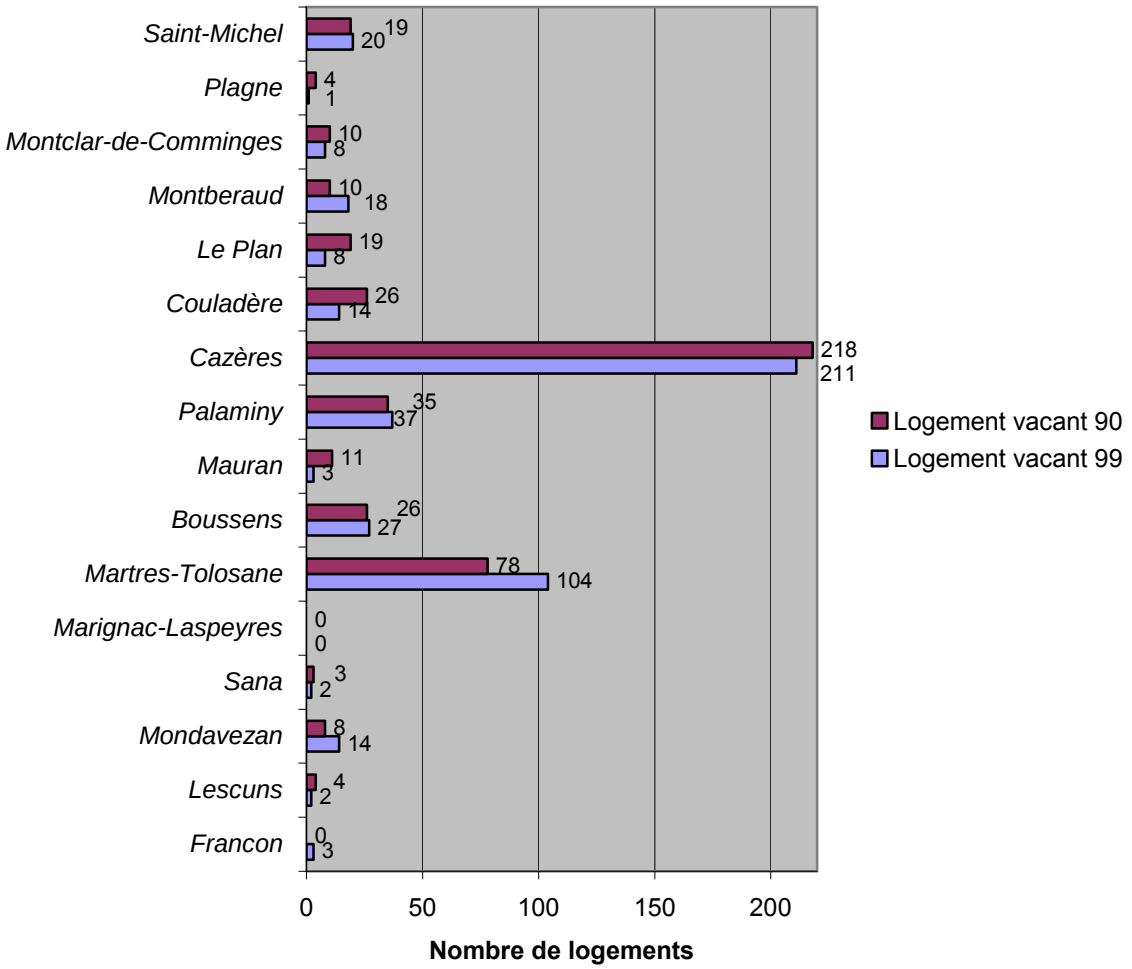


Source : RGP 1999 INSEE

[8] Pied-à-terre, de ceux qui résident trop loin de leur lieu de travail pour faire le chemin tous les jours.
[9] Construction de maisons individuelles en périphérie des villages traditionnels. L'espace rural reste dominant en surface, mais la majorité de la population exerce des activités et un mode de vie urbains.

Les logements vacants à Plagne sont en nette diminution.

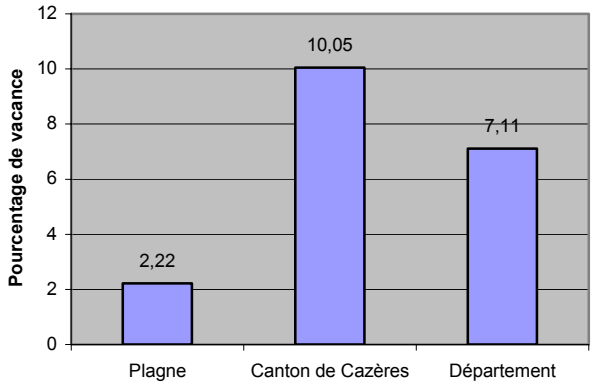
Graphique n°11 : Les logements vacants dans le canton de Cazères



Source : RGP 1999 INSEE

Certains logements libres ont trouvé de nouveaux occupants par la vente ou la location. Cette tendance peut s'expliquer par la réhabilitation de quelques logements dits inconfortables. Cette catégorie de constructions est composée par une proportion faible de véritables ruines.
D'autres sont gelés, les propriétaires étant des personnes âgées placées en maison de retraite ou bien les successions n'étant pas encore réalisées. Ils correspondent soit à un état transitoire (avant première occupation ou entre deux occupations, pendant des travaux d'aménagement, avant démolition, etc.) soit à une inadaptation aux besoins (logement trop nombreux en zone rurale ou dans des localités en déclin économique, logements inconfortables ou insalubres, logements promis à la démolition), soit une volonté du propriétaire. Enfin la grande majorité pourrait être réhabilitée sous réserve de rentabilité financière.
Au sein du canton, on remarque une stagnation des logements vacants bien que l'évolution soit disparate selon les communes.
Le taux de vacance du canton reste élevé et a même augmenté d'une unité depuis 1990. Mais, cette croissance est en partie due à la commune de Martres-Tolosane qui subit le contre-coup du départ de 242 administrés.

Graphique n°12 : Taux de vacance en 1999

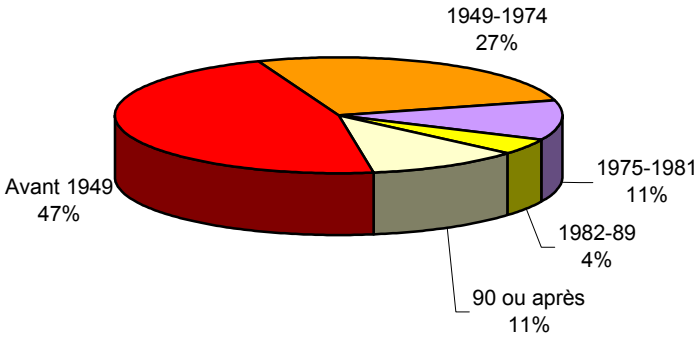


Source : RGP 1999 INSEE

❖ *L'âge du parc*

Le parc de logements de Plagne est relativement ancien avec près de la moitié des édifices datant d'avant 1949. Il est toutefois utile de préciser que les fermes et les maisons du village construites au sein de la bastide constituent une part importante des habitations de Plagne.
Les logements achevés depuis 1975 jusqu'à aujourd'hui ne représentent qu'un quart de l'ensemble des immeubles de la commune. Ces chiffres démontrent le lent développement de la commune de Plagne. Une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat a été menée au sein du contrat de terroir et Plagne n'a eu aucun dossier de réhabilitation ouvert.

Graphique n°13 : Date d'achèvement des logements de Plagne

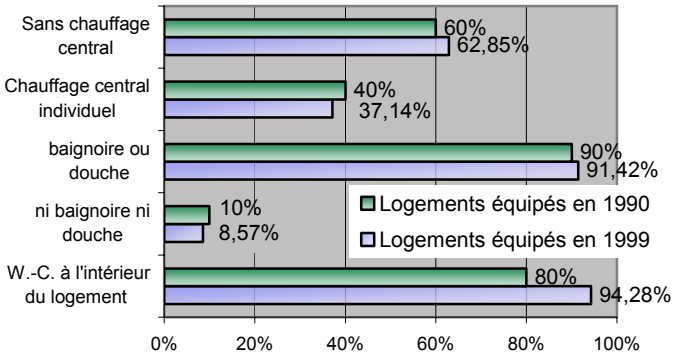


Source : RGP INSEE 1999

❖ *La qualité des logements*

Selon les résultats du recensement de 1999, moins de la moitié de la commune est considérée confortable (c'est-à-dire possédant à la fois les 3 éléments de confort : WC intérieur, douche ou baignoire et chauffage central). Cette situation peut s'expliquer par le fait que l'INSEE contrairement au recensement de 1990 ne considère plus le chauffage « tout électrique » à radiateurs muraux comme un chauffage central individuel. Cet équipement devant composé une bonne partie des logements considérés comme sans installations centrales, l'analyse du confort se basera donc sur les installations sanitaires.

Graphique n° 14 : Confort des résidences principales de Plagne



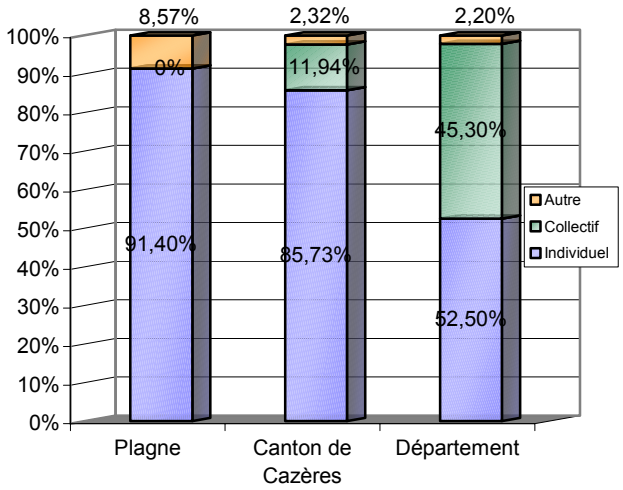
Source : RGP 1999 INSEE

Peu à peu les logements s'équipent et améliorent ainsi leur confort sanitaire. Toutefois 8% des habitations ne disposent pas de baignoire et de douches et 5 % n'ont pas de WC à l'intérieur du logement.

❖ *Le type de logement*

Le logement individuel (maison individuelle ou ferme) est majoritaire : il représente 91,40 % des résidences principales. Ce type d'habitations a toujours primé à Plagne. Il n'existe aucun logement collectif selon les chiffres du recensement de 1999. Toutefois, la municipalité a réhabilité un bâtiment au centre du village pour réaliser deux logements collectifs en 2000. 3 logements sont classés en « autre ». Il peut s'agir de chambres meublées, de constructions provisoires, d'habitations de fortune, de pièces indépendantes…

Graphique n°15 : Proportion des types de logements

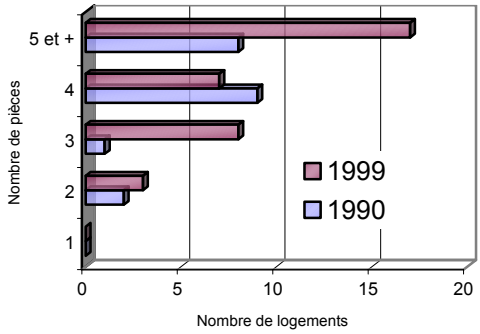


Source : RGP 1999 INSEE

❖ *La taille des logements*

La taille moyenne des logements est de Type T4 à T5, pour une occupation moyenne de 2 à 3 personnes.
Les logements de grande taille (5 et +) sont fortement majoritaires bien que les petits (2 à 3 pièces) soient en augmentation. Ceci est justifié et concorde avec la taille des ménages que la commune accueille. Plagne propose en proportion de plus grands logements que l'ensemble du canton. L'absence d'habitation à une pièce est à signaler.

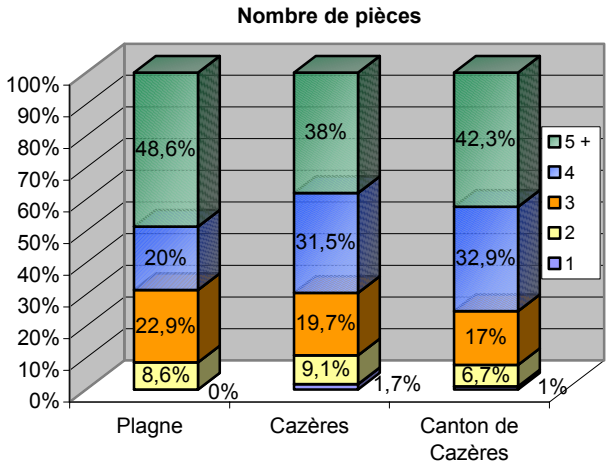
Graphique n°16 : Composition des logements



Source INSEE: RGP 1999

Graphique n°17 : Comparaison de la composition des logements

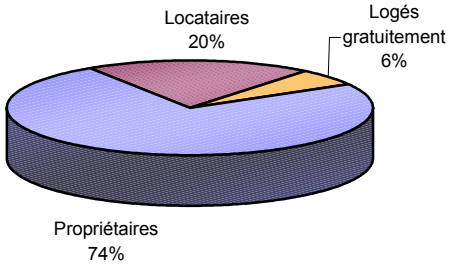
Les résidences sont grandes à Plagne, près de la moitié de son parc a plus de 5 pièces. Cette caractéristique la différencie du canton et de la ville de Cazères qui ont un parc plus petit.



Source : RGP 1999 INSEE

❖ *Le statut d'occupation*

La part des propriétaires occupant est largement majoritaire. Cette tendance coïncide avec le développement du pavillonnaire, qui est généralement la marque de l'accession à la propriété des 30-74 ans, et avec la prépondérance de l'individuel en général. La proportion de locataires a augmenté plus que celle des propriétaires. Ceci peut ainsi faciliter l'installation de populations plus jeunes qui n'ont pas les moyens financiers d'acheter de l'immobilier. Toutefois, l'inexistence de logements sociaux ou conventionnés est à souligner.

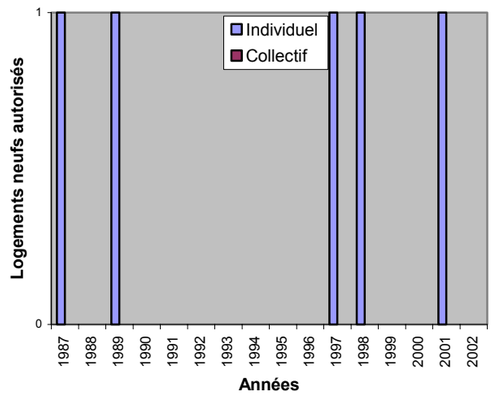


Source : RGP 1999 INSEE

b. Dynamique de la construction

Les données relatives aux logements neufs autorisés témoignent de l'activité modeste qu'enregistre la commune entre 1987 et 2002.
On note une demande un peu plus forte à partir de 1997.

❖ *Les logements autorisés*



Ils sont le témoin de la demande de construction sur la commune. On en dénombre 5 sur la période 1987-2002, soit une moyenne de 1 logement neuf tous les 3 ans environ. Le rythme tend à s'accélérer sur les quatre dernières années de la période avec 3 permis de construire.
Malgré l'arrivée d'une population nouvelle, le nombre de constructions neuves est resté marginal à Plagne car la plupart des opérations a concerné des réhabilitations. La demande d'autorisation de logements neufs ne concerne que de l'individuel.
Les logements sont tous réalisés en diffus et la maîtrise d'ouvrage est exclusivement privée.

Source : DDE 31

Les constructions sont régulières depuis 1949. La commune qui jouit d'un pouvoir d'attraction résidentielle a ainsi enregistré 3 permis de construire depuis 1990 concernant des constructions nouvelles pour une consommation de terrain évaluée à 1,2 hectares. Le rythme de construction a été modéré par une forte période de réhabilitation des immeubles existants (bordes, maisons de l'ancienne bastide, bâtiments agricoles…).
Aujourd'hui, la réhabilitation de logements ou de bâtiments en habitation est un phénomène qui risque de se tarir très prochainement. Alors, les candidats à l'installation à Plagne devront construire leur logement.
En matière foncière l'offre est relativement restreinte, du fait des nombreuses contraintes sur le territoire :

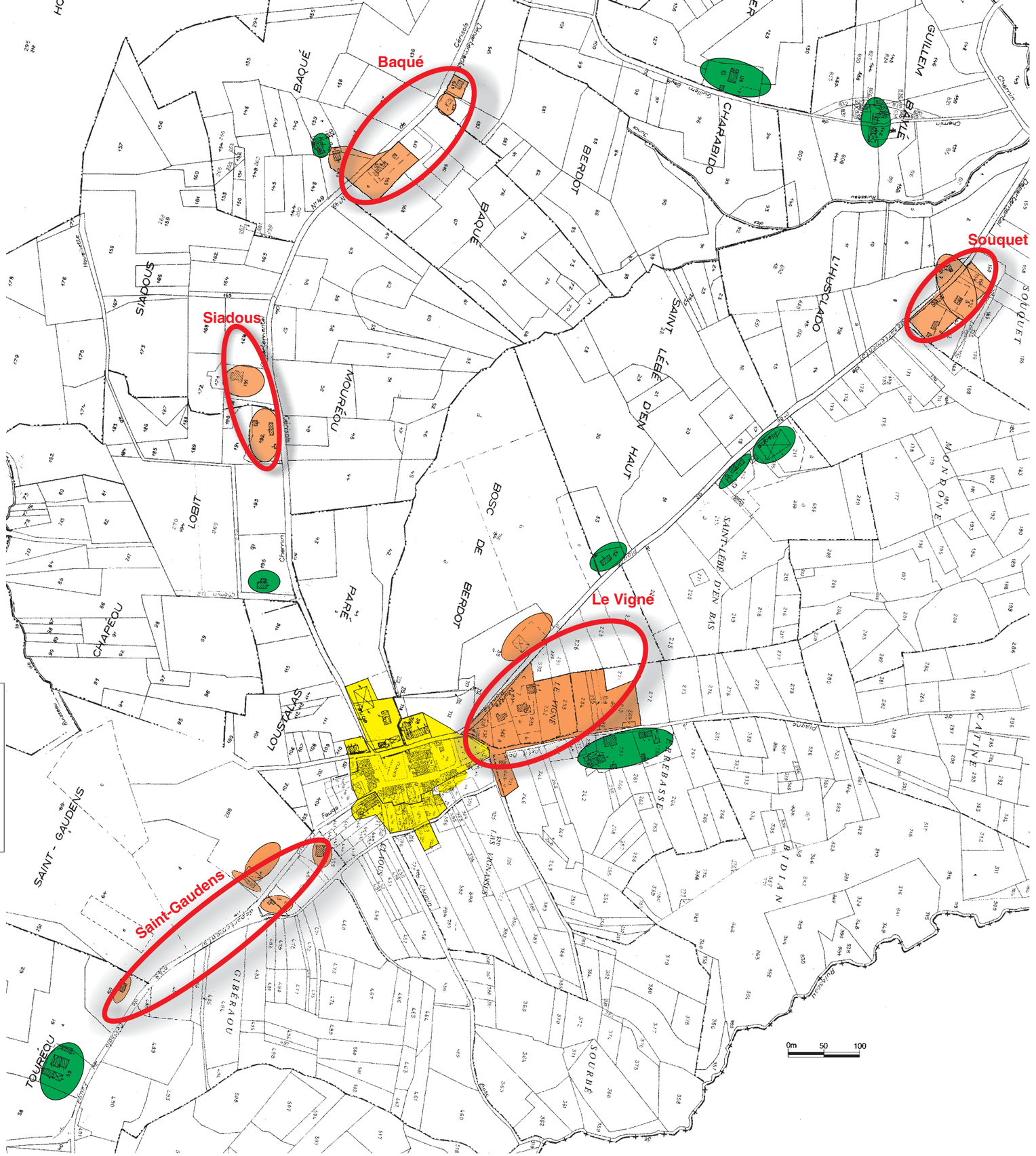
- la topographie vallonnée et les pentes importantes,
- les risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols[10],
- l'absence de document d'urbanisme,
- l'importance de l'activité agricole et forestière et la localisation des terres à fort potentiel autour du village,
- le nombre important de périmètres d'inconstructibilité, lié à la présence d'installations classées ou de bâtiments soumis au Règlement Sanitaire Départemental notamment au sein du village.

Le nombre de logements autorisés est faible mais cela peut s'expliquer par le nombre restreint d'espaces actuellement constructibles (aucun document d'urbanisme). Lors de l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation, le nombre de demandes pourrait s'accroître sensiblement.

[10] Coulée de boue et mouvement de terrains en 1999.

Commune de PLAGNE

Etat des lieux de l'urbanisation et des dynamiques de construction



Légende :

- Zones de développement de l'urbanisation
- Centre-bourg
- Urbanisation récente
- Hameaux traditionnels et bâtiments isolés

Les secteurs les plus prisés de Plagne pour la construction sont :

- le hameau « le Baqué » qui bénéficie d'une situation paysagère exceptionnelle du fait de sa vue sur le village de Plagne et sur la vallée du ruisseau temporaire au nord de l'agglomération.
- le hameau « Le Souquet » s'est développé au sein d'un sous-bois,
- le hameau « Saint-Gaudens » au sud-est profite de la proximité du plan d'eau,
- le hameau « Siadous » au nord ;
- « Le Vigné » rattaché au village.

Les crêtes, lieux traditionnels d'urbanisation semblent constituer par nature des endroits privilégiés pour la construction. D'autre part, ces sites sont bien desservis par les réseaux électriques et d'eau potable. Cet éparpillement de constructions aux quatre coins de la commune risque de poser des problèmes en matière de gestion des réseaux mais surtout d'intégration paysagère.
En cœur de village quelques parcelles libres ne sont pas frappées par l'inconstructibilité et peuvent faire l'objet d'aménagement comme certains bâtiments agricoles (grange…).

Synthèse

Pour répondre à l'apport de population mais aussi aux nouveaux modes de vie, des logements se sont construits. La population se sédentarise de plus en plus à Plagne, ce qui induit une baisse inéluctable des résidences secondaires.

La gestion de l'urbanisation et de l'habitat est l'un des principaux enjeux de la commune de Plagne. La loi SRU, dans une optique de développement durable et cohérent du territoire, a fixé de nombreux objectifs en matière d'habitat. Le diagnostic réalisé en matière de logements permet d'ores et déjà de tirer un bilan sur l'adéquation entre le développement observé sur la commune, et les objectifs déterminés par cette nouvelle loi

- la loi préconise la recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection des espaces naturels. Le renouvellement urbain à Plagne est déjà largement amorcé, avec la réhabilitation de la quasi-totalité des bâtiments vacants et anciens. Il reste cependant quelques bâtiments agricoles en cœur d'îlots du village, qui peuvent aujourd'hui faire l'objet de réhabilitation. Plagne a son parc ancien presque totalement réhabilité, l'accueil de nouveaux habitants ne peut maintenant se réaliser que par la création de logements neufs. Toutefois, la commune dispose de peu de terrains équipés. L'offre de terrains à bâtir arrive à saturation pour la commune. Les derniers terrains constructibles autorisés ont été réalisés à un rythme d'un tous les 3 ans avec une consommation moyenne de 4000m^2.

- la loi tend à instaurer une certaine mixité sociale, qui doit favoriser le droit au logement pour tous et la cohésion sociale, y compris dans les petites unités urbaines. Les communes doivent ainsi assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité. Or, l'augmentation du parc résidentiel de Plagne n'a été assurée que par le développement de l'individuel et du pavillonnaire, qui constituent aujourd'hui plus de 91 % des logements. Le parc collectif ainsi que le parc locatif et locatif aidé, pour permettre une diversification de la population pourra faire l'objet d'une certaine attention dans le futur document d'urbanisme.

c. Le bassin de services de Cazères et la population active

❖ *L'emploi sur la commune*

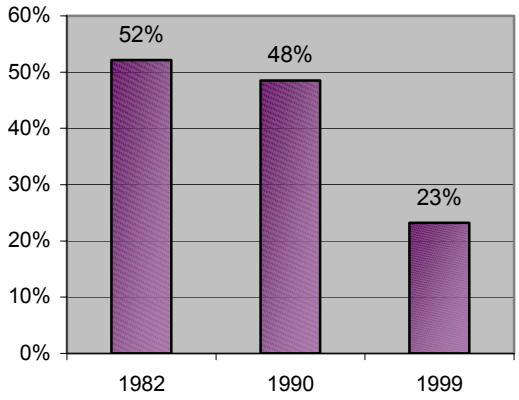
Plagne appartient à la zone d'emploi de Saint-Gaudens. Celle-ci regroupe l'arrondissement de Saint-Gaudens et une partie de celui de Muret. Elle rassemblait 31 443 actifs en 1999. L'emploi diminue tandis que la dispersion géographique des actifs s'est accrue.

Selon les dernières études de l'INSEE, les campagnes de Midi-pyrénées ne se dépeuplent plus beaucoup, elles restent organisées autour d'un système hiérarchisé de village, bourg, petites villes…qui se répartissent des rôles complémentaires. L'analyse de l'emploi et l'étendu de la zone où se recrutent les travailleurs permettent de faire apparaître une organisation du territoire où émergent des zones liant de fortes relations : les bassins de services. Ainsi, la commune au centre de cette zone provoque une forte attraction des communes environnantes. Ces communes rurales en sont dépendantes du point de vue des services mais surtout de l'emploi.

Plagne n'accueille aucune activité économique mais bénéficie du dynamisme des communes environnantes. Elle dépend du bassin de services intermédiaires[11] de Cazères dont le pôle est le chef-lieu de canton.

Ce pôle attire les habitants des communes environnantes par l'emploi et les services et dispose en plus d'un échangeur autoroutier sur son territoire. En Haute-Garonne, plus de la moitié des actifs vivent et travaillent dans des communes différentes. La concentration des emplois et la nécessité de se déplacer dans une autre commune pour aller travailler font croître le nombre de navettes domicile-travail.

Graphique n°18 : Population active de Plagne travaillant dans la commune

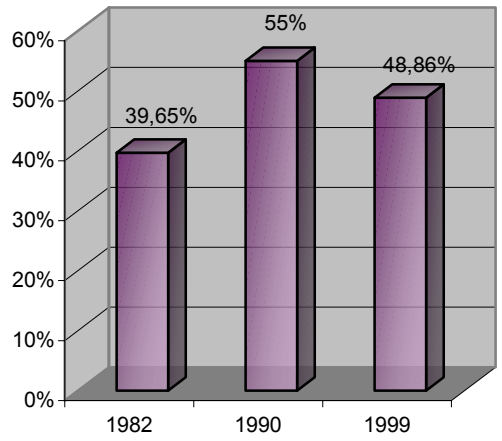


Source : RGP INSEE 1999

Plagne n'ayant pas d'activités économiques sur son territoire, elle est dépendante des communes environnantes. Ceci se traduit par une diminution du nombre d'actifs travaillant dans la commune. Les emplois subsistant à Plagne sont exclusivement agricoles, L'agriculture étant l'activité principale.

[11] Ils sont définis à partir de la présence sur le territoire d'une commune de commerces et d'équipements de services (9 des 16 services intermédiaires) et de l'attraction qu'exercent ces services sur les communes environnantes.

Graphique n°19 : Taux d'activité de la commune de Plagne



Source : RGP INSEE 1999

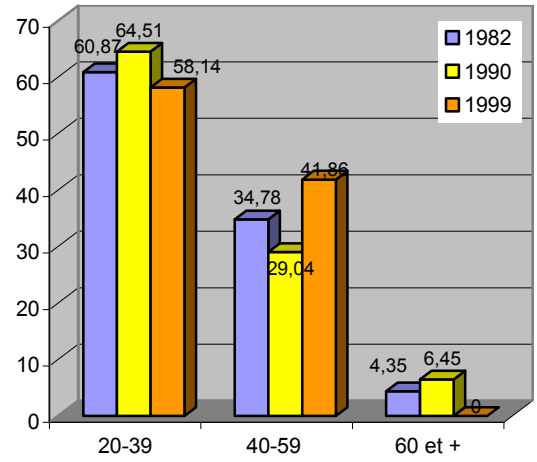
Population active	**1982**	**1990**	**1999**
Nombre d'habitants	23	33	43

Source : RGP INSEE 1999

La population active, regroupant à la fois les personnes occupant un emploi et les chômeurs, représente 48,86% de la population communale. Depuis 1990, la commune présente un taux d'actifs supérieur au canton de Cazères. L'essentiel de la croissance entre 1990-99 s'explique par la progression du nombre de femmes actives (+9).

La commune présente un taux de chômage supérieur au département mais il a cru lors du dernier recensement suivant ainsi la tendance nationale. L'emménagement de jeunes couples dans la commune a parfois occasionné qu'un des conjoints se retrouve au chômage (plus de 90% des chômeurs sont des femmes). Les revenus moyens des foyers Plagnois étaient inférieurs à ceux du département.

Graphique n°20 : Répartition des actifs par tranches d'âge



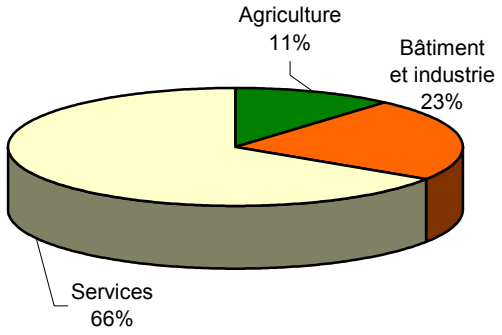
Source : RGP INSEE 1999

Nous retrouvons les mêmes tendances à Plagne qu'au niveau national. En effet, l'activité professionnelle se contracte aux âges extrêmes. Les jeunes retardent leur entrée sur le marché du travail et prolongent leurs études. Les plus âgés partent quant à eux plus tôt à la retraite.
Le bassin d'emploi de Saint-Gaudens est en crise depuis 1982, avec une baisse de 2,73% des emplois.
Le dynamisme économique de l'agglomération toulousaine exerce une attraction de plus en plus forte sur les chercheurs d'emploi et le poids des universités expliquent ce léger déclin du bassin d'activité.

❖ *La structure de l'emploi*

L'analyse des catégories socioprofessionnelles des actifs de la commune ne peut s'appuyer sur les chiffres du recensement de 1999. En effet, contrairement aux recensements de 1982 et 1990, le RGP 1999 ne permet pas d'obtenir ce type d'informations pour des communes de la taille de Plagne.
L'étude a donc été réalisée d'après les données 1990 concernant Plagne.

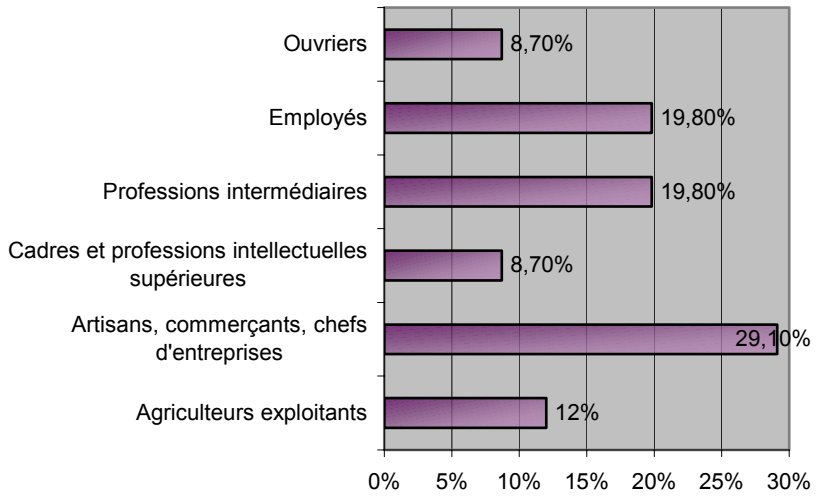
Graphique n°21 : Activité par secteurs en 1990



Source : RGP INSEE 1990

L'activité dominante des habitants du canton et à fortiori de la commune n'est plus l'agriculture. Depuis 1982, le nombre de personnes travaillant dans l'agriculture a diminué d'un tiers. Ainsi, en 1990, 11 % de la population active exerçait dans l'agriculture, soit 4 personnes. La majorité des emplois se concentre désormais dans le secteur tertiaire, avec plus de 66 % des actifs, qui regroupe l'ensemble des activités relevant du commerce et des services. Ce secteur a connu une forte progression depuis 1982.
Le secteur secondaire, réunissant toutes les activités liées à l'industrie et à la construction, représente 23% des emplois. Depuis 1982, la proportion des actifs dans le secondaire a légèrement diminué.

Graphique n°22 : Les catégories socioprofessionnelles en 1990



Source : RGP INSEE 1990

Les mutations de la population sont visibles par leur activité et par le fait que le nombre de salariés est en hausse (+42% soit 20 personnes). Cette structure socioprofessionnelle marque la dépendance importante de Plagne vis-à-vis du bassin d'emploi Saint-Gaudinois, ces professions ne pouvant être exercées sur la commune.
En effet, une grande partie des ouvriers travaille ainsi dans l'industrie à Cazères ou dans les communes avoisinantes, et les employés dans les centres administratifs et d'activités du chef-lieu de canton. La part des artisans et des commerçants reste importante (29%).
Depuis 1982, le poste ayant connu la plus importante baisse reste celui lié à l'agriculture. A l'inverse, le poste des professions intermédiaires, des cadres et des professions intellectuelles supérieures ont enregistré une hausse importante. Il est ainsi possible de penser qu'une bonne part des nouveaux arrivants sur la commune est diplômé et occupe ce type d'emplois.

Synthèse

Plagne est une commune résidentielle, composée d'actifs effectuant pour la majorité des déplacements domicile-travail vers les concentrations d'emplois.

Comme toutes les communes résidentielles, la croissance démographique de Plagne est tributaire du dynamisme toulousain et des pôles de services.

IV. L'ACTIVITÉ SUR LA COMMUNE DE PLAGNE

a. L'agriculture

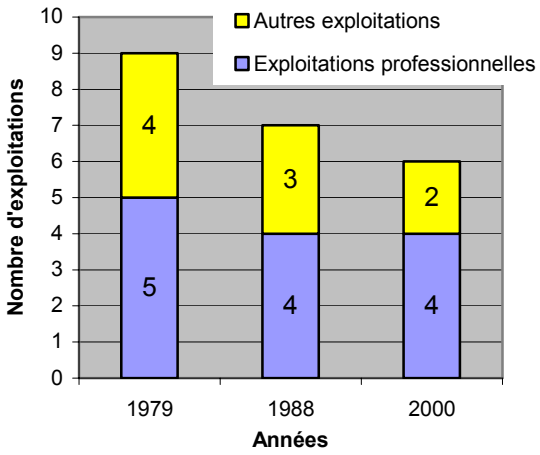
La commune de Plagne appartient à la région agricole du Volvestre. Le diagnostic agricole réalisé en 2001 par la chambre d'agriculture de Haute-Garonne permet de mettre en avant le dynamisme agricole. L'agriculture reste la principale activité de la commune et le nombre d'exploitations est stable depuis une vingtaine d'années. Le territoire agricole de Plagne se définit par une topographie accidentée. De plus, des parties boisées, situées en majorité à l'ouest de la commune, occupent la moitié du territoire communal. Cette situation a favorisé, de la part des agriculteurs de Plagne, l'exploitation de surfaces agricoles dans les communes voisines.
La superficie agricole utilisée communale couvre une superficie de 184 ha (soit 44% du territoire), mais les exploitants communaux disposent de 227 hectares à l'extérieur de Plagne. Cette activité est également la plus marquante du territoire et reste une des caractéristiques de Plagne avec les espaces forestiers.
Conséquence de sa situation naturelle, la commune est classée en « zone défavorisée piémont » et dans la zone bénéficiant des aides européennes au titre du programme de développement des régions en difficulté structurelle (objectif 2). Ces différents classements permettent aux agriculteurs de bénéficier de subventions sur certains investissements financiers.

❖ *Les exploitations agricoles*

On dénombre au total 6 exploitations agricoles avec le siège d'exploitation sur la commune de Plagne. Cependant, cette représentation de l'activité agricole doit être nuancée. En effet, sur les 6 exploitations recensées, seulement 4 sont analysées comme exploitation professionnelle. Cette définition correspond à des exploitations qui cultivent plus de 12 hectares équivalent blé et qui utilisent au minimum un ¾ de temps main-d'œuvre. Les autres exploitations sont détenues par des agriculteurs à la retraite ou par des double-actifs.

❖ *Évolution des structures agricoles*

Graphique n°23 : Caractéristiques des exploitations de Plagne

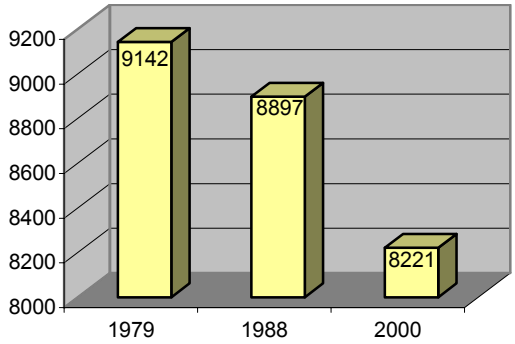


Comme sur l'ensemble du territoire national, l'agriculture de Plagne a perdu des exploitations (33%) sur les 20 dernières années. La surface cultivée par exploitation a quant à elle augmenté de 142 % depuis 1979. Les exploitations connaissant un recul sont surtout celles de subsistances ou celles étant exploitées par un double-actif : elles ont éprouvé une baisse de 2 exploitations, au profit des autres exploitations de la commune qui ont vu leur SAU augmenter.

Source : Recensement Agricole 2000

Toutefois, la S.A.U. a chuté de près de 10% en un peu plus de 20 ans au sein du canton de Cazères. Cette évolution est la conséquence directe de la diminution des exploitations de l'urbanisation et du développement peu coordonné du boisement.

Graphique n°24 : Evolution de la SAU du canton de Cazères (en ha)



Source : Recensement Agricole 2000

Plus de 50% du foncier exploité est détenu par les agriculteurs. Il est à noter que 13% de la surface agricole est exploitée sous forme précaire. La part en fermage représente 35%.

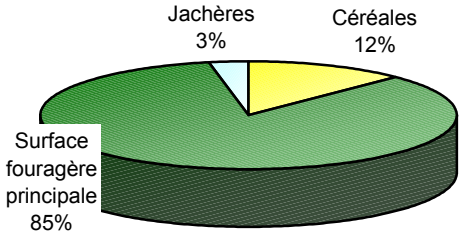
❖ *Caractéristiques de la production agricole*

L'activité essentielle étant l'élevage, l'occupation du sol à Plagne est largement dominée par les pâturages et les cultures fourragères. La majorité des exploitations (5) exerce une activité de céréaliculture-élevage.

❖ *La production végétale*

Marquée par une tradition agro- pastorale, l'occupation du sol est fortement marquée par les pâturages et la culture fourragère.
Le système de grandes cultures (terres labourables) est faiblement représenté avec à peine un quart de la superficie agricole.

Graphique n°25 : Les superficies agricoles des exploitations (en ha) de Plagne



Source : Recensement Agricole 2000

La part des productions végétales, hors culture fourragère, ne représente que 12% de la surface agricole exploitée par les agriculteurs de la commune (51 hectares). Les céréales d'hiver représentent la totalité des cultures. L'autre partie des surfaces est consacrée aux surfaces fourragères.

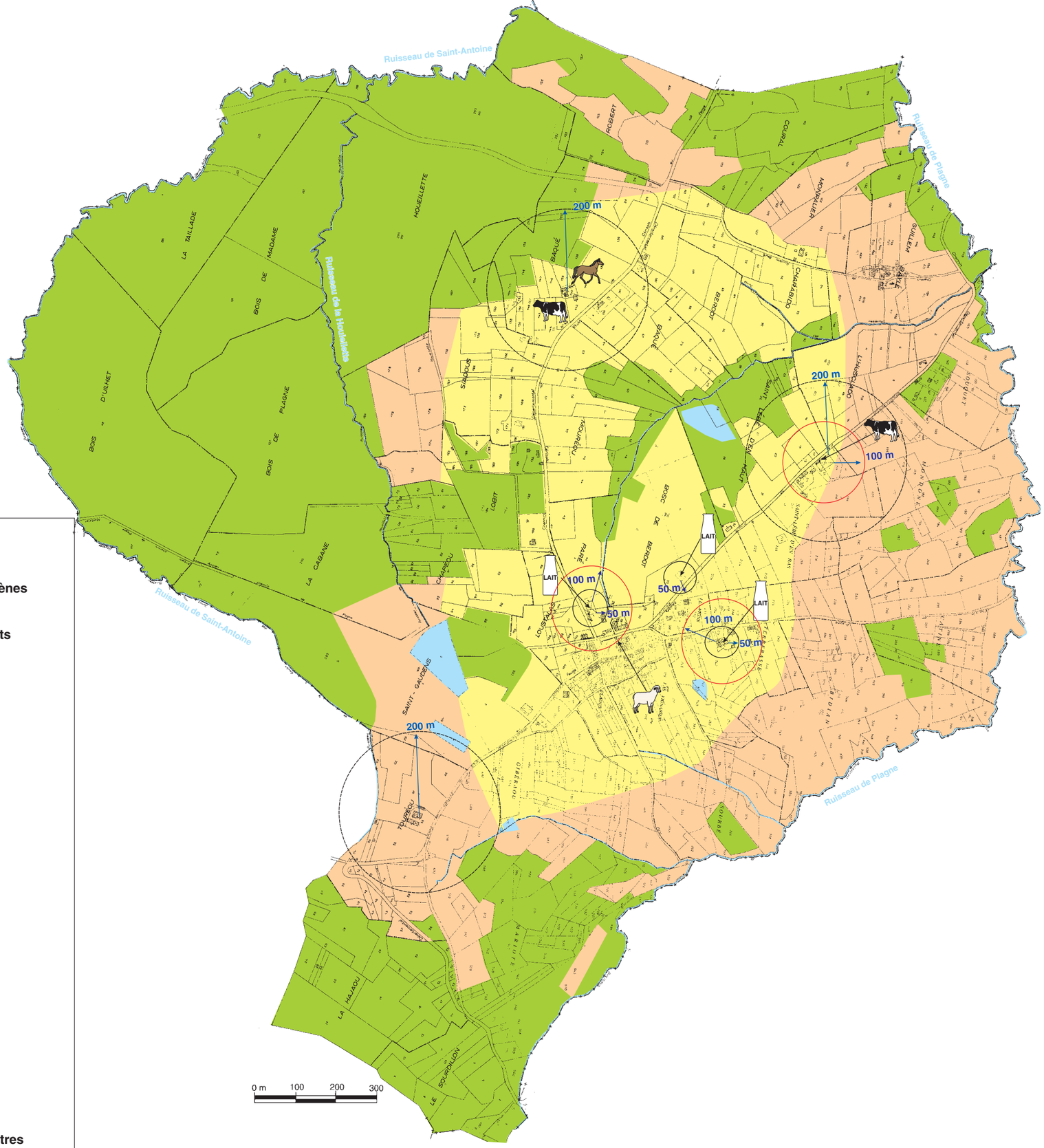
❖ *La production animale : une activité dominante et diversifiée*

- l'élevage bovin est important et semble être la principale orientation agricole avec 5 élevages pour un bétail de 229 vaches adultes. C'est une activité traditionnelle des exploitations du Volvestre dont l'orientation troupeau allaitant a tendance à se développer. Phénomène qui se confirme depuis plus de 10 ans avec une augmentation du cheptel (+15%).
- l'élevage de volailles avec 5 élevages recensés sur la communes pour un cheptel de 338 individus en 2000. Cette activité ne parait pas être l'activité principale de certains exploitants. Le cheptel a fortement diminué (-50%) durant ces dernières années, cette baisse peut s'expliquer par la perte de 2 exploitations depuis 1988.
- l'élevage d'ovins est présent sur le territoire avec 1 exploitation, mais avec un caractère secondaire eu égard à sa taille.

Commune de PLAGNE

Diagnostic agricole

1er semestre 2002



Légende :

- Zone boisée
- Espace agricole à très bon potentiel agronomique : boulbènes
- Espace agricole à potentiel agronomique moyen : terreforts
- L — Base de loisirs
- Lac d'irrigation, réserve d'eau
- Ruisseau
- Elevage de bovins : filière viande
- Elevage de porcs
- Elevage de moutons : filière viande
- Elevage de bovins : filière lait
- Elevage de chevaux
- 200 m — Périmètre de protection : 200 mètres
- 100 m — Installation classée : périmètre d'inconstructibilité 100 mètres
- 50 m — Installation soumise au RSD : périmètre d'inconstructibilité 50 mètres

AGE Environnement - Chambre d'agriculture Haute-Garonne

L'activité agricole est très orientée vers l'élevage de bovins. Les orientations d'urbanisme retenues par la commune devront donc tenir compte de cette spécificité agricole afin de ne pas pénaliser cette activité économique. Ceci en lui laissant des possibilités de développement qui peuvent se traduire par des agrandissements mais également par la création de nouvelles activités.

Synthèse

L'activité agricole occupe une place importante dans la vie économique de la commune, mais également dans la formation paysagère du territoire et dans la constitution de l'identité Plagnoise, basée sur la tradition agro-sylvo-pastorale. Elle devrait connaître dans l'avenir une certaine stabilité.

L'enjeu que peuvent représenter l'agriculture et l'exploitation forestière pour le développement urbain et économique de la commune de Plagne est majeur et central.

En matière d'extension des zones urbaines et de densification, les activités agricoles vont jouer un rôle prépondérant. Elles vont en effet conditionner la localisation de ces zones, de par les contraintes qu'elles imposent ou par l'obligation qui est faite de les protéger.

Si on s'en réfère à la loi SRU, il est nécessaire d'éviter une surconsommation des espaces ruraux et naturels, d'économiser et de valoriser les ressources, en particulier agricoles, et de mettre en valeur le patrimoine. L'agriculture à Plagne est une activité centrale, qui fait vivre quelques familles et qui façonne le paysage, lui donne son caractère et sa spécificité. Il est donc nécessaire de la protéger, de mettre en œuvre les moyens de son maintien et de sa pérennité, de veiller à l'économie des terres, et d'éviter autant que possible la multiplication des zones de contact entre urbanisation et agriculture.

Le développement urbain ne doit en aucun cas se faire au détriment des intérêts agricoles et de la protection des espaces naturels de qualité, mais de manière cohérente et équitable, en bonne intelligence avec ces activités. L'urbanisation future ne doit cependant pas être stigmatisée et freinée aveuglément pour « mettre sous cloche » les exploitations, mais devra se faire dans les endroits les moins propices aux cultures.

Sachant que le développement de l'urbanisation ne peut se faire que sur des terrains agricoles, il faudra éviter autant que possible la multiplication de zones de contact entre l'agriculture et l'urbanisation. De façon générale, il est préférable d'éviter toute construction de tiers à proximité des corps de ferme en activité en raison des nuisances occasionnées par l'activité agricole et leur laisser ainsi des possibilités de développer de nouvelles activités (stockage de céréales, élevage de volailles, replantation de pieds de vignes …). En ce qui concerne l'activité d'élevage, la protection par un rayon de 50 à 100 mètres (selon les cas) par rapport aux bâtiments d'élevage existants semble être un minimum sous peine d'entraver sa pérennité.

Les installations agricoles situées au sein du village imposent des périmètres d'inconstructibilité. Une solution au cas par cas sera trouvée pour n'entraver ni l'agriculture ni le développement du village.

L'agriculture représente un important patrimoine pouvant être valorisé. Elle peut en effet permettre la diversification des emplois et le renforcement de l'activité agricole. Ainsi, conformément aux principes du développement durable, la mise en place d'une dynamique de tourisme rural durable pourrait être un moyen efficace de relancer l'économie locale et de valoriser la production gastronomique et le patrimoine architectural et paysager.

b. Les commerces et les services

Plagne ne dispose d'aucuns services de base et intermédiaire.
En matière de commerces et de services, la commune est considérablement dépendante du chef-lieu de canton, Cazères, de même que la majorité des communes environnantes. Ce type d'activités n'existe pas sur le territoire. Selon l'INSEE, l'éloignement moyen d'un habitant de la commune de Plagne aux 36 équipements les plus courants est évalué entre 5 et 7 kilomètres.
Cazères joue un rôle déterminant de polarisation dans cette région, qui prive d'une part Plagne de quelques activités et renforce ainsi son statut de commune résidentielle. Le rôle des chefs-lieux est important car il permet d'offrir une diversité des commerces et services importants disparus ou inexistants au milieu rural environnant.

c. Les activités manufacturières et artisanales

Aucune activité artisanale est présente sur la commune. Toutefois, des artisans ont été recensés au sein de la population active. Permettre l'implantation d'activités artisanales au sein du village pourrait être une stratégie pour animer dans le futur la commune de Plagne.

Synthèse

Actuellement, aucun local commercial et artisanal est présent sur le territoire. La diversification des activités pourra dans l'idéal être recherché, afin d'offrir aux Plagnois une meilleure offre de services et de maintenir une population jeune. Il s'agira éventuellement pour la commune de veiller et d'autoriser l'implantation d'activité lors de la réhabilitation de bâtiments.

V. LES ÉQUIPEMENTS ET LES DÉPLACEMENTS

1. Des équipements publics ou collectifs restreints

La vie et la pérennité de toute collectivité renvoie à des besoins en matière d'équipements publics ou collectifs, qui oscillent selon la taille et le rayonnement de la commune dans son environnement. On désigne par « équipement » l'ensemble des installations et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente les services dont elle a besoin. Ainsi, leurs prestations variées retiennent les habitants sur le territoire.
Plagne concentre dans le village quelques équipements publics, qui maintiennent à la fois l'animation de la commune, marquent le centre de l'espace communal par des équipements structurants et apportent à la population des services de base nécessaire :

- la mairie ;
- l'église ;
- la salle des fêtes.

Selon l'INSEE, en Midi-Pyrénées, les communes de 100 habitants environ sont équipées au minimum d'une salle polyvalente et d'un office religieux. Plagne est donc bien équipée pour sa taille.

a. L'enseignement

Plagne ne dispose d'aucune structure pédagogique sur son territoire. Il est difficile pour une petite commune rurale de conserver son école. Le seuil régional pour avoir une classe maternelle est généralement située à plus de 300 habitants, et monte à plus de 400 pour une classe primaire. Tous les enfants de la commune devant être scolarisés à la maternelle ou dans le primaire sont scolarisés dans

d'autres communes (Cazères, Salies du Salat) à proximité du lieu de travail des parents. Concernant l'enseignement du second degré, les collégiens de la commune doivent se rendre à Cazères. Les lycées les plus proches sont ceux de Saint-Gaudens et Muret. Un ramassage scolaire a été mis en place et prend les enfants sur la place du village. Aujourd'hui, 11 enfants sont en âge d'être scolarisés sur la commune de Plagne.

b. Les ateliers municipaux

Un hangar à l'entrée du site du plan d'eau communal fait office de dépôt pour les outils et le matériel municipal.





A proximité, une plate-forme est utilisée pour entreposer des déchets imposants (monstres). Cette décharge spontanée sera supprimée lors de l'aménagement du plan d'eau.

c. Les équipements sociaux, sportifs et culturels

La salle des fêtes a pris place dans le presbytère au pied de l'église. Elle permet l'organisation de soirées ou d'évènements, que le comité des fêtes anime régulièrement. Ce bâtiment dispose d'une qualité architecturale se fondant dans le style des constructions avoisinantes. Cet équipement bénéficie d'une place en revêtement stabilisé accolée pouvant servir à la tenue de stands (Les OlymPlagne) ou de parking lors de manifestations. Sa localisation le long du CD 86 et à la sortie d'un virage est problématique. Un nouvel accès sera créé pour sécuriser les entrées et sorties sur cette place.
En terme de loisirs, on constate l'importance de l'activité cynégétique et de la pêche. La qualité et la prépondérance des espaces naturels et agricoles ont permis de préserver de nombreuses espèces, et offrent d'importantes réserves de gibiers et de poisson. La chasse est un loisir qui s'est constitué en association.



Le plan d'eau municipal est un lieu privilégié pour la détente et la pratique de la pêche. Chaque année, l'association de pêche organise 20 manifestations par an de début mars jusque fin octobre. Lors de l'organisation de concours de pêche, 45 à 50 participants sont présents plus leur famille. Les pêcheurs viennent du canton de Cazères et même de Toulouse.

d. L'église

En milieu rural, les équipements religieux constituent un élément fort et structurant à la fois pour l'organisation urbaine, mais surtout pour la vie des habitants. Ils sont un lieu de rencontre, de regroupement et d'animation qui participent à l'activité du village.

Synthèse

Le niveau d'équipement est actuellement suffisant pour la population présente sur la commune. Toutefois, l'offre pourra être renforcée afin de garantir le maintien de la population et la satisfaction des besoins présents ou futurs et d'assurer l'animation du village.

2. Les déplacements : l'hégémonie de l'automobile

Le résultat du diagnostic sur les déplacements est caractéristique des communes rurales, qui n'offrent que très peu de possibilités et de diversités en matière de moyens de transport. L'utilisation de la voiture y est prioritaire. Le manque de moyens financiers de ces petites communes, la configuration de leur territoire, la distance entre les différentes unités urbaines, mais également les habitudes profondément ancrées n'y favorisent pas la diversification des moyens de transport.

a. Piétons et cyclables

Seul le village offre réellement la possibilité de se déplacer à pieds. Les distances y sont plus réduites et c'est le seul endroit de la commune accueillant des équipements adéquats (trottoirs, place publique…). Il est bien évidemment impossible de recenser le nombre de déplacements piétonniers quotidiens dans le village mais il semble être restreint. Le manque d'équipements attractifs dans le bourg limite les besoins pour ce type de déplacements de proximité.
Les déplacements piétonniers à but de loisirs pourront être développés grâce aux chemins existants parcourant la forêt et les terres agricoles.
Lors de l'aménagement du plan d'eau municipal, des cheminements piétonniers pourront être définis pour faciliter l'accès de cet équipement aux résidants de la commune.
Concernant l'usage du vélo, la réflexion est identique à celle du déplacement piéton. Son usage est difficile, compte tenu de l'étendue et de la topographie vallonnée de la commune. Il n'y a aucune piste cyclable sur le territoire Plagnois.

b. Les transports en commun

Aucun transport collectif ne dessert la commune de Plagne.

c. L'automobile

La majorité des déplacements sur Plagne se fait en voiture. Plusieurs faits renforcent cette tendance :

- l'organisation urbaine de la commune qui est dispersée le long des axes de communication, rendant nécessaire l'usage de la voiture, et parfois la possession de deux véhicules par ménage ;
- la localisation des emplois et des services de base en majorité à Cazères, concourt à l'augmentation des besoins en motorisation.

La croissance de l'urbanisation diffuse engendre des besoins croissants en motorisation.

3. La voirie

a. Analyse du réseau

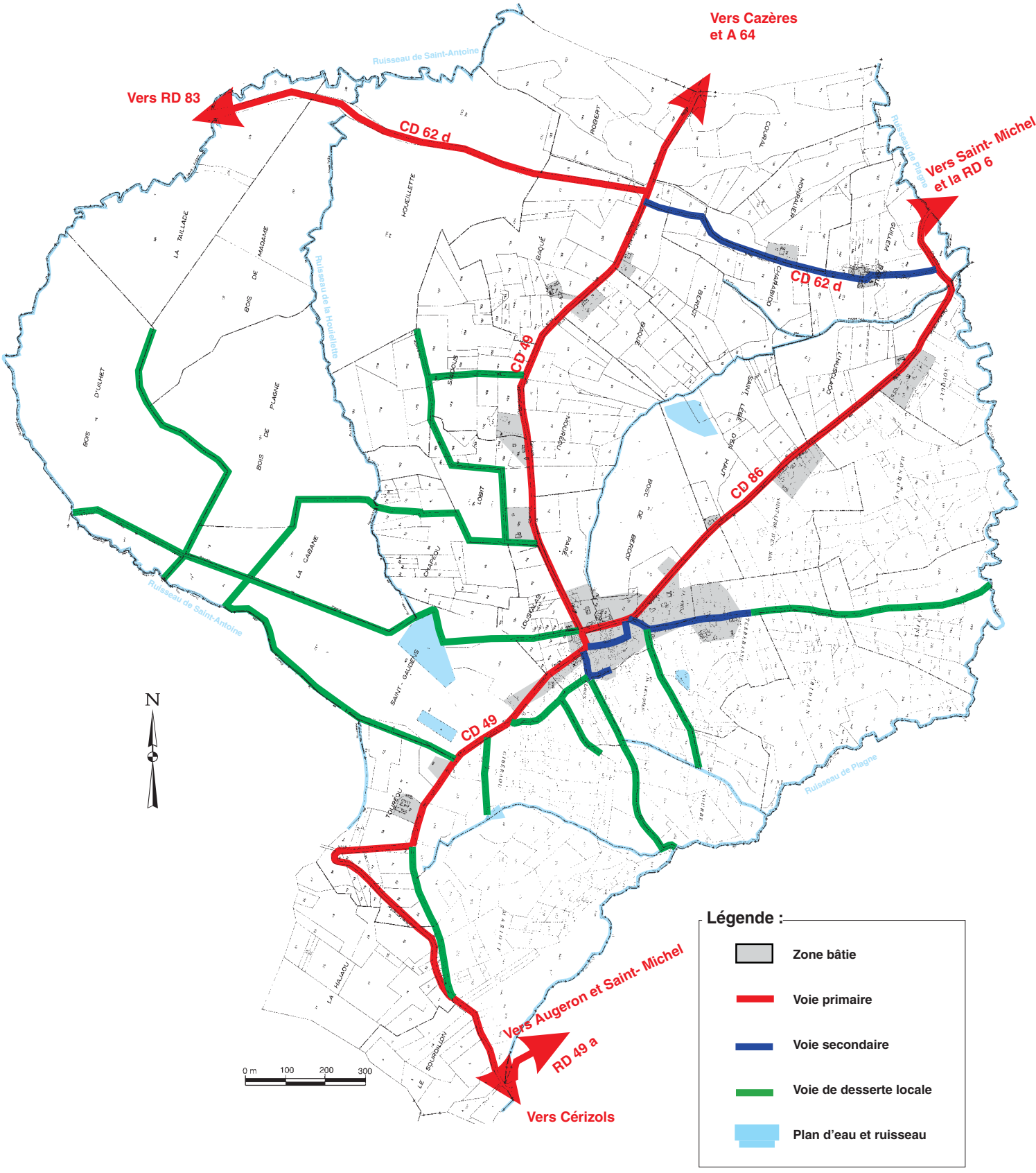
Les routes départementales présentes sur le territoire Plagnois sont toutes classées par la DDE en catégorie E. Il s'agit des D 49, D86 et D62 D qui remplissent une fonction de desserte locale.
Pour comprendre l'organisation et le fonctionnement viaire de Plagne, il est intéressant d'analyser les routes et les chemins principaux.
Pour mémoire, l'ensemble des voies constitue la trame viaire qui forme une ossature plus ou moins claire par sa dimension et sa nature. Le rôle de ces axes dans l'irrigation du territoire, mais également les repères qu'ils constituent et les symboles qui s'y attachent sont primordiaux pour le bon fonctionnement d'une commune. Il convient de classer la voirie en trois grilles se superposant :

- la voirie primaire correspond aux liaisons entre agglomérations à l'échelle intercommunale ;
- la voirie secondaire correspond à des voies de distribution internes à une commune et reliant différentes entités urbaines (hameaux, quartiers…)
- la voirie de desserte correspond aux chemins ruraux et d'exploitations qui parcourent le territoire communal, et qui désenclavent les parcelles et les bois. Ce sont généralement des chemins de terre.

Le diagnostic sur la voirie permet d'avoir une image de la densité du réseau et d'identifier la nature et le rôle des routes.

Le réseau existant permet de desservir la totalité du territoire et plus particulièrement les points stratégiques de la commune (hameaux, bois, plans d'eau, champs…).
La configuration des voies sur la commune dessine un plan radioconcentrique.
Cette organisation est le résultat de l'attraction du village et de l'enveloppement de la bastide par de nouvelles voies. Cette distribution des voies est une trace historique de l'aménagement de Plagne en bastide agricole. Les fermiers habitant la bastide ont créé des chemins leur permettant d'accéder à leurs terres.
La présence de radiales facilite la desserte du territoire et renforce la position centrale de la bastide car l'ensemble des voies convergent au centre du village.
Aujourd'hui, nous pouvons observer un léger déséquilibre dans la répartition des voies et des chemins sur la commune. L'ouest et le sud de la commune contrairement à l'est sont bien quadrillés par un réseau de chemins.
Ce premier constat incite la construction d'habitations dans ce secteur beaucoup mieux desservi que le reste du territoire.
Le deuxième constat met en avant le fait que le village est entouré de voies en terre. Alors, toutes les nouvelles opérations d'urbanisation à proximité du village devront faire l'objet d'une amélioration du revêtement de la chaussée.

Le réseau et la hiérarchie des voies de communication



b. La sécurité routière

L'analyse du réseau Plagnois soulève la question de la sécurité générale des routes. Les routes sont en bon état et sont suffisamment larges pour accueillir la fréquentation actuelle. Quelques voies sont parcourues à grande vitesse par les automobilistes en particulier les voies primaires. Bien qu'aucun accident n'ait été répertorié ces dernières années, cette situation pourrait devenir à plus long terme un problème compte tenu du développement de l'urbanisation de Plagne et des communes avoisinantes. Le trafic est donc voué à croître.
L'aménagement de nouveaux terrains à bâtir va induire de nouvelles sorties sur les routes départementales.
Sur l'ensemble des départementales, il n'existe pas d'interdiction d'accès cependant il faudra vérifier s'il peut être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité. Selon l'article R111-4 du code de l'urbanisme, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant, l'autorisation de construire sera refusée.
Le principe à employer est édicté par les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (A.R.P.). L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps est estimé à 8 secondes et ne doit dans tous les cas jamais être inférieur à 6 secondes.
Il convient également que la visibilité, si elle est correcte au droit de l'accès, soit maintenue en cas de création de clôture végétale ou en dur.

Cette contrainte devra donc également être prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.

Synthèse

La prédominance de la voiture ne pourra être remise en cause. Cependant, le développement de modes de transport alternatifs pourra permettre sinon la réduction des flux automobiles, la création de nouveaux flux piétons. Le renforcement des cheminements piétons sera particulièrement recherché à proximité du village.

La voirie communale est de bonne qualité.

La densité du réseau de voirie à l'ouest et au sud du village est un atout pour le développement urbain de la commune. Tout raccordement des futurs terrains à bâtir aux voies existantes devra faire respecter les principes émis par l'A.R.P.

VI. L'ORGANISATION ET LA MORPHOLOGIE DES PARTIES URBANISÉES

Lorsqu'on analyse une « ville », la première chose qu'on évoque est son plan car il est l'expression géométrique définissant les différentes phases successives de la construction et de l'organisation du territoire urbanisé. Un village comme Plagne dispose d'une ossature physique composée de trois éléments fondamentaux :

- le plan participe à la personnalité de la ville ;
- les monuments et les édifices publics constituent des points de repères et se détachent de la rue, de l'îlot et de la parcelle ;
- l'îlot ne forme pas obligatoirement une unité de la morphologie de la commune mais il est censé être un élément bâti organisé.

Le diagnostic de l'organisation urbaine sera réalisé par secteurs différenciés. L'analyse chronologique des zones urbanisées permet de dégager des grandes époques d'urbanisation qui correspondent à des typologies de formes identiques. La commune de Plagne est marquée par trois types d'organisation de son tissu urbain :

- D'abord, les premiers édifices s'implantèrent au sein de la bastide, toutefois, il ne reste aucune construction d'origine.
- Puis, les installations agricoles anciennes ou récentes se sont installées en bordure de route et souvent sur les crêtes et forment un bâti continu le long des voies de communication.
- Enfin, des zones d'habitation récentes correspondant à la tendance d'urbanisation actuelle se sont implantées à proximité du village et de manière diffuse.

1. Le village de Plagne : les traces de la bastide

Ce site urbain et historique est fortement identifiable par :

- sa densité ;
- sa forme ;
- ses équipements ;
- ses aménagements.

a. Une Bastide

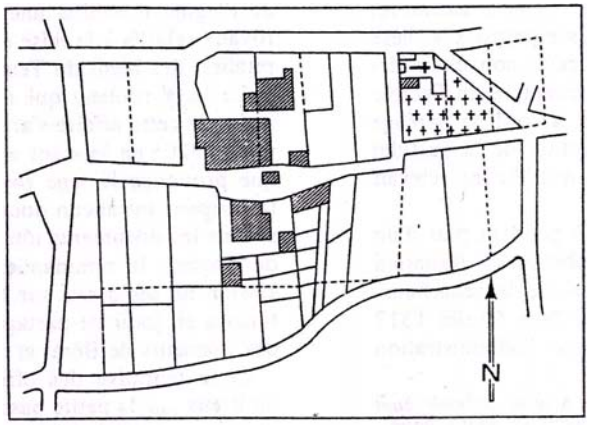
Théoriquement, une bastide est une ville nouvelle, créée de toutes pièces ou à partir d'un premier noyau. Elle est édifiée sur un plan préconçu à trames rectangulaires avec des voies orthogonales. Entre ces rues formant un quadrillage régulier, des lotissements ont permis l'implantation d'édifices liés à l'habitat et à l'exploitation agricole. La charte de la bastide a fixé la superficie des lots à bâtir et à cultiver à proximité du regroupement médiéval.
Toutefois, la commune de Plagne n'est pas une ville forte ni une vaste agglomération, elle est un petit village de colonisation rurale.

Plagne a eu une organisation urbaine bien définie depuis la mise en place de la charte de franchises, acte créant la bastide.

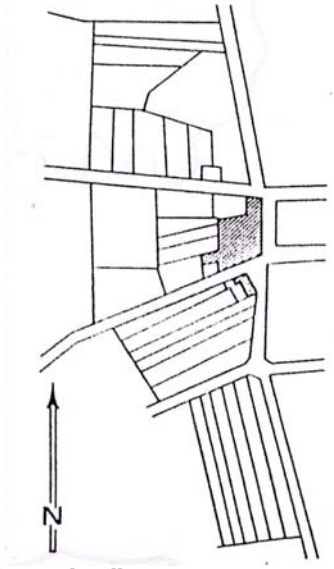
La charte fondatrice distinguait 3 catégories de lots :

- Les « localia » ou emplacement à bâtir : Ces terrains avaient vocation d'accueillir les habitations mais également la cour et les dépendances.

- Les « casalères » : Selon toutes vraisemblances, elles remplissaient le rôle de jardin clos pour la culture ou pour l'exploitation de bois.



La bastide de Plagne.
Essai de reconstitution du lotissement primitif des *localia*.



***Casalères* à l'ouest du village**

Ces deux premiers lots n'occupaient qu'une très faible portion du territoire de Plagne.

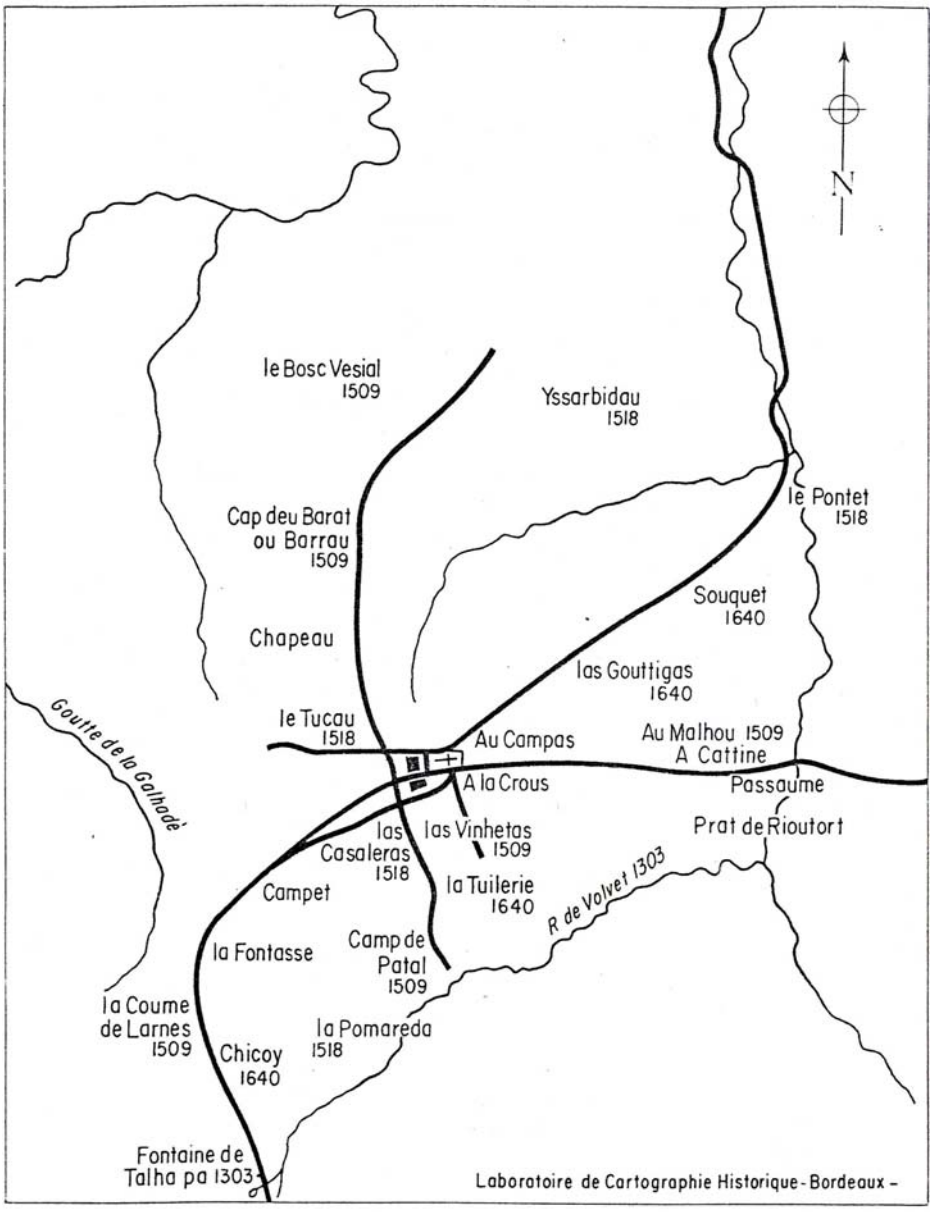
- Les terres de cultures : Les colons avaient alors la possibilité de mettre en culture toutes les terres qu'ils pouvaient et en contre partie versaient une part des récoltes aux seigneurs.

Les deux premières catégories de lots ont structuré et fondé l'organisation du village. Depuis sa fondation, la commune a fortement évolué, cependant elle conserve des marques et des traces de son histoire originelle.

b. Les traces de l'histoire

Les fondateurs ont voulu réaliser une cité de colonisation mais ne se sont guère préoccupés de dessiner le village. Les lots primitifs voués à la construction ont tout simplement été répartis de part et d'autre d'un petit chemin mal calibré et orienté est-ouest (le chemin communal de Plagne au Petit Bois aujourd'hui scindé en deux par le cimetière); ce sont leurs limites externes qui ont ensuite donné naissance à des sentiers enveloppants.
Des rectifications de routes et l'abandon progressif du chemin fondateur, la destruction de l'ancienne église en 1895, de nouvelles constructions ont changé la physionomie de la bastide.
Bien des modifications ont été apportées depuis le 16ème siècle au terroir de la petite bastide, mais vu sur plan, le village conserve la marque de ses origines et les grands traits de son organisation primitive.
Nous retrouvons en effet des traces médiévales dans la composition des voies et des espaces publics, dans l'agencement des bâtiments, dans leur usage, dans leur volume et dans le découpage foncier à proximité de ces espaces.

- Autour du village et dans son voisinage immédiat au sud, au sud-ouest et au nord-ouest s'étendent de nombreux champs réguliers et allongés. Leurs dimensions rappellent celles des emplacements à bâtir (localia) estimées par Charles Higounet de 11,60 x 27,80 mètres.
- Les rues actuelles sont parfois étroites et orthogonales et rappellent l'organisation initiale de la bastide Une série de chemins de desserte rayonnait en étoile du village pour desservir les champs au découpage morcelé. Aujourd'hui trois d'entre eux sont des voies importantes vers Cazères, Cérizols et Saint-Michel. Le chemin ayant servi d'axe fondateur à la Bastide reliait autrefois Plagne à Saint-Michel, il n'est plus la voie organisatrice et symbolique de la commune car il ne joue plus qu'un rôle de desserte. Les Chemins Départementaux 49 et 86 sont devenus les axes forts qui influent sur le développement et la charpente de la commune. Comme de nombreuses Bastides, la fonction économique est importante sinon privilégié. Par le tracé de la Bastide, les rues principales ont convergé vers la place centrale marchande. Ces rues aboutissent aux quatre angles afin que le flux des personnes, des marchandises, des transports ne soient pas une gêne pour les étalages du marché.



La bastide de Plagne.
Le terroir et les chemins à la fin du Moyen âge.

- La configuration de la place actuelle est différente : l'église n'était pas sur la place mais lors de la destruction de celle d'origine[12], il fut décidé de la construire au centre du village. La partie nord de la place du village n'était pas bordée de constructions puis se sont greffés l'église, une grange et un pavillon. La place est maintenant fermée par des bâtiments très différents de ceux la bordant initialement.



Cette place minérale autrefois lieu de foire et aujourd'hui de stationnement est en cours de réaménagement. L'objectif municipal est de proposer un espace public plus végétal facilitant l'échange et la flânerie.

- Présence d'éléments bâtis urbains et agraires intéressants homogènes architecturalement et morphologiquement. Ce mélange d'habitations et de bâtiments agricoles au sein du bourg rappelle la fonction première du village qui était une bastide à vocation agro- pastorale. Trois équipements collectifs sont présents dans le bourg : la mairie, l'église et la salle des fêtes.

c. Les constructions significatives

Peu de sites historiques ont conservé des ensembles de maisons antérieures au 16ème. La disparition de l'habitat très ancien est naturellement liée à la durée de vie des constructions courantes, qui dépasse rarement 150 à 200 ans. Les constructions représentatives et caractéristiques du village sont certainement les maisons de bourg qui datent du 19 et 20ème.
Elles se sont développées tout autour de la place du village et le long des voies perpendiculaires. Ce type de constructions contribue à mettre en valeur le principal espace public urbain.
Les parcelles médiévales (localia) qu'occupent ces édifices sont densément bâties. Le découpage parcellaire, vestiges de l'histoire, est régulier et relativement serré (bandes de 300 à 500 m^2).
Les bâtiments sont jointifs et alignés en front de rue ce qui conforte le sentiment de village densément bâti. L'ambiance est relativement urbaine.
La hauteur des constructions est très homogène : R+1 avec des lignes de faîtage souvent identiques.
Les constructions présentes au sein de la Bastide sont majoritairement de deux types :

- Bâti urbain composé de maisons à un étage maçonné avec des moellons.
- Constructions agricoles (granges) bâties en façade de rue en colombage et en moellons parfois accolées aux habitations.





[12] située dans l'enceinte du cimetière actuel

Ces édifices ont trois fonctions principales : habitation, équipement collectif et agricole.

d. Les évolutions du village

Le bourg est le centre et le symbole du territoire communal. Sa qualité est avantageuse pour l'image de la commune.
Toutefois, le village a été lors de ces 20 dernières années quelque peu désaffecté par les habitants. Ainsi, certains bâtiments se sont dégradés.
Depuis peu, la municipalité tente de réhabiliter son patrimoine lors d'opérations ponctuelles.
L'actuelle mairie et une maison autour de la place ont fait l'objet de réhabilitations. Par ces démarches, la commune a pu préserver le village d'altérations très importantes. Au cœur du village, la commune de Plagne dispose de réserves potentielles bâties ou non bâties. La frange Est de la place du village est composée de constructions délabrées et aveugles. Il en découle des logements potentiels dans le bourg avec la réhabilitation de bâtiments agricoles (granges…).

Ce bourg a connu diverses extensions ou implantations plus ou moins récentes et plus ou moins réussies :

- Les anciennes extensions au sud de la bastide se sont bien intégrées à leur milieu environnant. Ces bâtiments du 19ème ont un prospect et des matériaux proches de ceux inscrits au sein de la ville nouvelle. Il s'agit de constructions du 19ème ou de bâtiments remaniés ayant perdu les caractéristiques des bâtisses de la Bastide. Elles sont desservies par des voies étroites, des courettes ou des accès privés enveloppant la partie sud de la bastide.
- Deux exploitations agricoles récentes se sont implantées en entrée de bourg. Elles sont une source potentielle de certaines nuisances. Leur intégration paysagère est mauvaise et elles contraignent l'évolution communale par leur périmètre d'éloignement. Pour le bien-être du village, leur développement est à limiter en son sein.
- Au nord du village, une construction nouvelle s'est établie. De par sa forme et son implantation, ce pavillon ne s'est pas intégré au sein du village. Il dénature l'unité architecturale de la Bastide.





Synthèse

Le caractère ancien et traditionnel du bourg vaudrait une meilleure réhabilitation notamment pour les édifices agricoles.

Une réserve potentielle de foncier bâti ou non se trouve au sein du bourg et à sa proche périphérie Le village pourrait ainsi faire l'objet d'une extension et par la même occasion d'une réorganisation (voirie, optimisation du foncier…). La position de certaines exploitations et leur périmètres contraignent le développement du bourg. Pour assurer la qualité de vie des habitants, les exploitations agricoles pourront être peu à peu repoussées hors des limites urbaines.

L'agencement des voies induit et facilite une extension raisonnée. En cela, les insertions de constructions récentes au sein du village (ex : pavillon au cœur du bourg) ne devront plus être permises si elles ne respectent pas les caractéristiques architecturales du site médiéval. Il faut le préserver d'évolutions trop brutales. Les réseaux couvrent bien l'ensemble de ce secteur.

Commune de PLAGNE

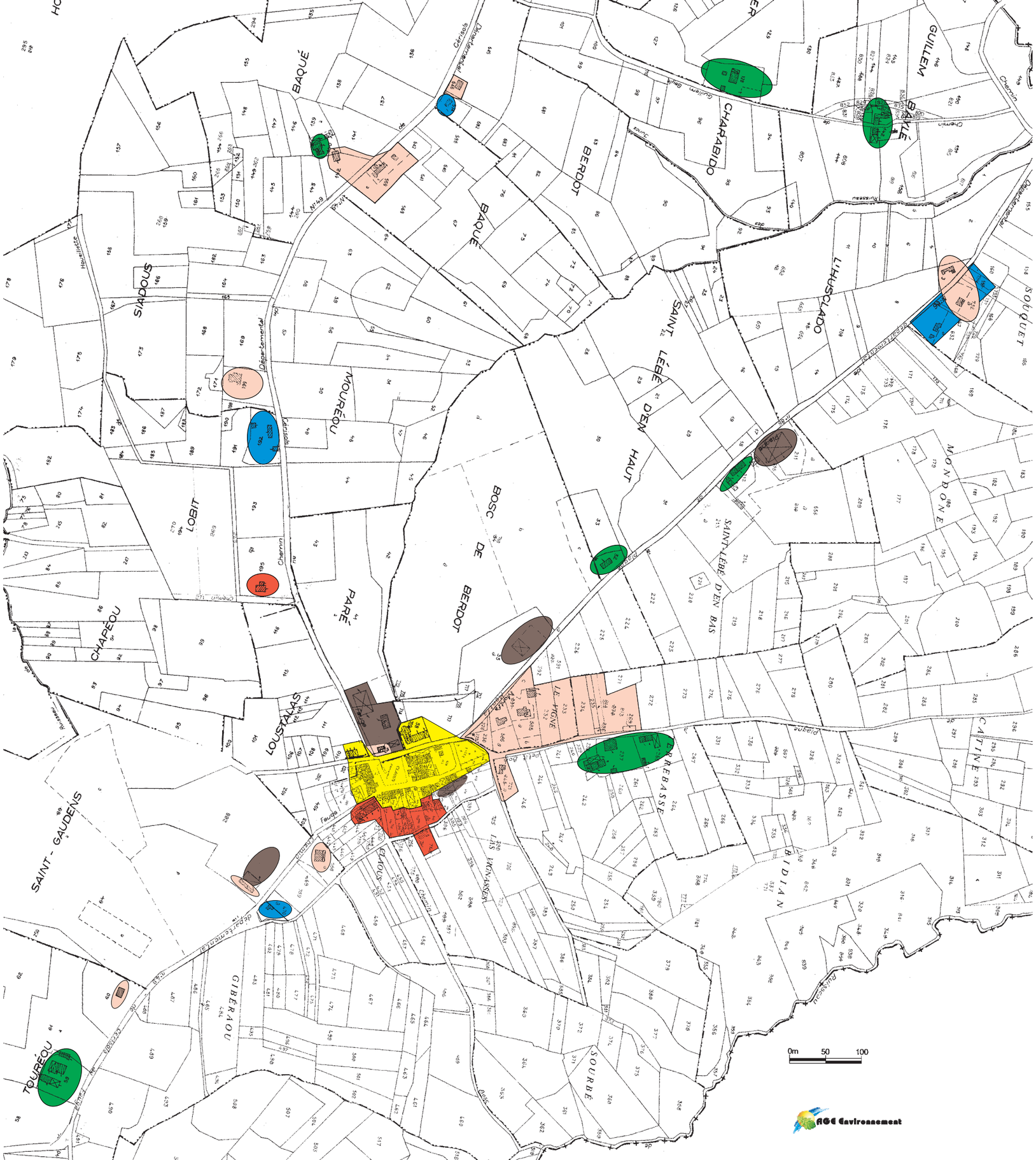
Etude de la morphologie urbaine

2ème semestre 2002

N

Légende :

- Ancienne bastide
- Extension de la bastide
- Pavillons
- Les bordes
- Exploitation agricole ou hangar
- Chalet ou préfabriqué



2. Les extensions récentes

a. Le développement urbain de ces 20 dernières années

Les extensions récentes de la commune se sont étalées spontanément au coup par coup. Les crêtes et les terrains relativement plans sont traditionnellement des lieux privilégiés pour l'urbanisation dans cette région des Petites Pyrénées. Elles permettent de préserver les constructions des inondations, d'économiser des terres agricoles à fort potentiel, généralement situées en fond de vallée, et de bénéficier d'un cadre paysager agréable.
Les routes sont des lieux de cristallisation des maisons individuelles en particulier les voies qui desservent les lignes de crêtes et qui bénéficient de vues remarquables. Cinq lieux-dits sont privilégiés pour accueillir ces nouvelles constructions :

- « Baqué »
- « Siadous »
- « Souquet »
- « Le Vigné »
- « Saint-Gaudens ».

Seul « Le Vigné » situé à l'est du village de Plagne est contiguë à la bastide. Actuellement ce site n'a pas fait l'objet d'organisation particulière, il s'est développé de façon spontanée. Si son déploiement devait se poursuivre, des aménagements devraient être réalisés pour prévoir une bonne desserte de la zone.



Les quatre sites restants sont des pôles de mitage[13]. Ces extensions récentes se sont parfois étalées autour des noyaux de l'habitat rural mais surtout à distance sans créer un tissu continu avec le village.

Dans l'histoire du développement urbain de Plagne, on est passé d'une urbanisation regroupée colonisatrice (bastide) à une urbanisation rampante.

Le développement urbain mite le territoire « naturel et agricole » de Plagne. En effet, les bâtisses récentes se sont implantées à l'écart des lieux déjà construits. Ce phénomène pose de nombreux problèmes :

- une consommation non négligeable d'espaces agricoles ;
- un paysage de maisons sans continuité visuelle avec le village ;
- les équipements publics sont plus difficiles à planifier pour une population aussi dispersée ;
- les problèmes de circulation liés à une dépendance quasi absolue de l'automobile pour la mobilité ;
- une privatisation des vues au profit des résidants qui conquièrent les crêtes, et sont ainsi seuls à profiter des panoramas.

[13] *processus d'urbanisation rampante de l'espace rural très souvent à l'écart des lieux déjà construits, Le mot évoque les trous aléatoires provoqués par les mites dans un tissu soit la consommation de l'espace et la dégradation du tissu de « qualité », qui est forcément et à priori le tissu agricole ou « nature »…l*

b. Le pavillon : symbole de la rurbanisation[14]

Ces maisons individuelles constituent la majorité des bâtiments réalisés récemment. Ils sont établis pour la plupart de façon linéaire et diffuses le long des axes de communication à l'extérieur du village. Leur vocation est exclusivement résidentielle.
Ces pavillons se construisent de manière spontanée sur un découpage parcellaire large et irrégulier.
Les maisons individuelles sont isolées en retrait de la voie (retrait supérieur à l'égout de toiture) au milieu d'un jardin clôturé. Un type de construction respectant les mêmes caractéristiques que le pavillon s'est également implanté peu à peu sur la commune. Il s'agit de chalet ou de préfabriqués.
Ces deux types sont bâtis avec des matériaux modernes et peu traditionnels et souvent de plain-pied.
Les chalets ou préfabriqués se sont parfois transformés en pavillon. De constructions légères, elles se sont solidifiées en pavillon.

Synthèse

Les pôles de mitage devront être contenus afin de ne plus nuire au site naturel et au bourg. Les sites stratégiques et prioritaires pour le développement urbain de la commune seront déterminés afin de limiter les zones de contact avec les espaces naturels et la consommation des terres. Une continuité sera recherchée avec le village.

La commune devra maîtriser les constructions légères qui se transforment en construction permanente pouvant mettre devant le fait accompli la collectivité. De plus, ce type d'implantation ne s'intègre pas toujours à son milieu environnant et nécessite un bon entretien à moins de se délabrer et de dégrader son environnement par la même occasion.

3. Les implantations agricoles

a. Les fermes isolées : témoins de la tradition agricole

Ces édifices sont des unités anciennes souvent antérieures au 19ème siècle qui ont ou avaient une vocation agricole. Historiquement, l'essaimage de ces fermes sur le territoire a une explication.
La charte créant la bastide stipulait que les habitants pouvaient construire des bordalia dans leurs terres ; qu'ils pouvaient librement et sans redevance avoir des troupeaux dans la bastide et dans ces bordalia.
Ces bordalia pourraient être comme les bordes des vallées pyrénéennes (granges-étables) ou comme celle de la plaine garonnaise, des exploitations agricoles. Mais dans des livres du 16ème siècle, ces bordes apparaissent comme des petits domaines isolés. Si les coseigneurs avaient autorisé la construction et l'aménagement hors de la bastide de telles exploitations, Plagne serait un exemple de bastide semi-dispersée.
Il serait possible que ces bordes se soient transformées au cours des temps en habitation ou exploitations autonomes.
La jouissance de tous les pacages du territoire était sans restriction. En créant la bastide les seigneurs n'ont eu en vue que l'exploitation agricole indirecte d'un terroir jusque-là laissé à la forêt et au parcours.
Parfois ces bordes se sont fait rattraper par l'urbanisation diffuse de Plagne.

[14] Processus d'urbanisation rampante de l'espace agricole. L'espace rural reste dominant en surface mais la majorité de la population exerce des activités et un mode de vie urbains.

b. Les bordes : les fermes traditionnelles

Les bordes sont un patrimoine traditionnel et rural important pour la commune car constitutif de son identité. Les parcelles sont généralement bâties de plusieurs corps de bâtiments.
Le découpage parcellaire est irrégulier et diffus. Les bâtiments (grange-étable, habitation…) sont isolés et parfois en retrait de la route.
Les bâtiments originels pouvaient rassembler sous une toiture à deux versants : un petit logement, une étable, un fenil, un poulailler et un hangar. Au cours du temps, des constructions plus récentes (18-19ème) se sont ajoutées pour agrandir l'exploitation.
Ces granges se sont parfois transformées en habitation et en exploitation autonome.
Ces édifices agricoles anciens sont bâtis avec des matériaux traditionnels suivant des techniques en colombage ou en adobe[15] et s'intègrent parfaitement à leur milieu environnant. La réhabilitation de ces bâtisses a souvent été de qualité.



c. Les bâtiments agricoles ou les hangars : une architecture généralement mal intégrée

Ces bâtiments récents souvent agricoles, sont utilisés à but de stockage (matériels, fourrages…) ou d'abris pour le bétail (stabulations…). Depuis les années 50, ils se sont multipliés dans la continuité et à proximité des fermes et s'insèrent difficilement dans le paysage. Ils sont imposants de par leur taille, et construits en matériaux non-traditionnels (tôle, contreplaqué…).
Ils sont construits de façon isolée et diffuse sur le territoire en retrait des voies.
Certains sont construits à proximité du village et du plan d'eau.



Les ateliers municipaux sont placés sur le site et à l'entrée du plan d'eau municipal. Une adaptation de ce bâtiment pour une meilleure insertion au sein du futur site paysager et touristique est à envisager.

Synthèse

Certains bâtiments agricoles font partie du patrimoine de Plagne. Quelques bordes sont dans un état dégradé et pourraient faire l'objet de réhabilitation.

Les bâtiments agricoles récents posent problème quant à leur intégration à l'environnement. Une amélioration qualitative ou une dissimulation de certains hangars (entrée de village) pourrait être envisagée.

[15] Briques de terre non cuites

VII. LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Les préconisations d'aménagement contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devront nécessairement prendre en considération les contraintes présentes sur le site. Ces contraintes sont d'ordre physique, réglementaire ou concernent les réseaux, et vont peser sur les choix à retenir pour le développement futur de la commune.

1. Les éléments physiques

Plagne présente des contraintes physiques importantes, liées au relief et à la topographie, ainsi qu'à l'importance du réseau hydrographique. En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités et les maires ont le devoir de prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols.

a. La prévention des risques naturels prévisibles :

Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Le Dossier Communal Synthétique, censé rappeler les évènements historiques naturels et le lieu où ils se sont produits, estime que la commune de Plagne ne présente pas de risque officiellement recensé. Toutefois, dans l'application du principe de précaution, il incombe à la municipalité de garantir la sécurité optimale des biens et des personnes sur le territoire communal.

- ***L'inondation :***

L'inondation est une submersion d'une zone pouvant être habitée ; elle correspond au débordement des eaux lors d'une crue.

Le réseau hydrographique a une forte empreinte sur la commune de Plagne, cependant, il s'agit de petits cours d'eau.

Pour les cours d'eau traversant le territoire communal, n'existant aucune connaissance des risques d'inondation, la règle est, qu'en application du principe de précaution, il y a lieu de ne pas urbaniser des terrains dont la côte NGF est inférieure à un mètre de la cote de la crête de berge du ruisseau.
Faute de document opposable sur les inondations, il convient de garantir au minimum une bande non aedificandi proche des rives des ruisseaux.

De plus, pour l'Etat, il importe de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues, de contrôler strictement l'urbanisation dans les champs d'inondation.
La municipalité met tout en œuvre dans son document d'urbanisme pour ne pas accroître le nombre de personnes et de biens exposés aux risques d'inondation. Les espaces compris dans les champs d'inondation, seront protégées de toutes nouvelles urbanisations et toutes les nouvelles constructions y seront interdites.
Ce type d'inondation mentionné ne concerne que le débordement des cours d'eau. Les inondations par remontée de nappes ou la présence d'eau dans le fond de cuvette relève d'un phénomène hydrologique naturel rare et difficile à prévoir pour Plagne.

- ***Le ruissellement pluvial***

La planification doit prendre en considération ces phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales provoqués lors de gros orages. Une maîtrise insuffisante de ces eaux peut être lourde de conséquence. En effet, le réseau de fossés peut déborder sous l'effet d'un gros orage. Ce type de débordement est généralement lié à l'incapacité des réseaux de collecte et de drainage à évacuer les eaux générées par certains événements hydrologiques.

La gestion des eaux pluviales à la source est indispensable, en intervenant essentiellement sur les mécanismes générateurs et aggravants du ruissellement (imperméabilisation, densification de l'espace urbain, usage des sols accélérant les vitesses d'écoulement…). Deux types d'actions peuvent être menés :

- la préservation des zones naturellement aptes à l'infiltration (bocage…);
- la compensation des ruissellements et de leurs effets par des techniques d'assainissement qui compensent les effets d'imperméabilisation ou qui constituent une alternative technique à la solution de collecte traditionnelle ou permettant de stocker les excédents d'eau et de les restituer à débit plus faible vers un exutoire.

Selon le Schéma communal d'Assainissement, en raison de la faible perméabilité des sols, le réseau pluvial desservant la commune est dense. Le village est équipé d'un réseau pluvial enterré.
La densité du réseau est celle d'un pays de terrains peu perméable (marne). Cependant, les zones habitées étant souvent situées sur les crêtes ou sur les versants, ces sols argileux sont bien drainés et de manière globale ne présentent pas de phénomène de stagnation d'eau dans le sol ou d'hydromorphie[16].
Sur la commune le réseau pluvial est très dense et ne rencontre aucun problème d'évacuation des eaux et de ruissellement.
Les exutoires de ce réseau de fossés sont les ruisseaux présents et encaissés sur le territoire communal.

❖ *Les mouvements de terrains*

Il s'agit de déplacement plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique.
Les causes des mouvements de terrains sont :

- Topographiques en raison de l'existence de reliefs très marqués ;
- Géologiques (certains terrains sont plus instables que d'autres).

La commune de Plagne présente ces deux configurations.
Le choix des sites de développement de l'urbanisation a tenu compte de cet aspect en privilégiant les sites plans et distants de pentes importantes.

❖ *Les feux de forêts*

Compte tenu du caractère boisé de la commune, la construction d'habitations à proximité immédiate des bois est déconseillée : risques d'incendie, impact sonore et paysager des exploitations forestières, ombre des peuplements et chute de branches ou de feuilles, insectes…Les feux de forêts sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations, d'une surface minimale d'un hectare pouvant être des formations végétales, organisées ou spontanées, dominées par des arbres et des arbustes, d'essences forestières, d'âge divers et de densité variable. La forêt de Plagne occupe une superficie très importante du territoire communal. Il s'agira lors de l'élaboration du document d'urbanisme de limiter les zones de contact entre la forêt et les futures habitations.

b. Les limites de constructibilité des terrains pentus

Le territoire est structuré par une série de crêts, qui impliquent l'existence de pentes fortes sur une partie de la commune. Certaines zones ne peuvent accueillir des constructions et ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation en raison :

❖ *des préconisations d'assainissement.*

Le Schéma Communal d'Assainissement, conformément à la circulaire du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non-collectif, déconseille le développement des constructions sur des pentes supérieures à 8 % en matière d'assainissement autonome. Les terrains enregistrant des pentes comprises entre 8 et 15 % sont jugés comme étant peu favorables à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, et ceux dépassant 15% sont défavorables. Les risques de résurgences et

[16] Sol dont la présence d'une nappe d'eau temporaire ou permanente est plus ou moins proche de la surface.

l'instabilité des terrains imposent ce type de préconisations. Les pentes peuvent en effet entraîner des infiltrations risquant de porter atteinte aux constructions situées en contrebas, mais également des surcoûts importants pour la réalisation du dispositif. Ces sols sont jugés inaptes à accueillir des constructions.

- ***des exigences en matière d'exposition au soleil.***

Les terrains situés sur les versants nord des pentes (en ombrée) enregistrent un net déficit en matière d'ensoleillement, qui risque de nuire à la qualité de vie des habitants et peut entraîner des dépenses énergétiques inutiles (chauffage en particulier).

- ***des difficultés techniques*** inhérentes aux constructions sur terrains pentus, qui entraînent des surcoûts importants.

2. Réglementaires

La commune de Plagne n'est soumise en matière réglementaire qu'aux lois nationales qui régissent l'ensemble du territoire. Il n'existe sur le plan local et régional aucun document réglementaire à respecter (SCOT, PPR, DTA, PIG).

- ***Une ZNIEFF de grande qualité***

L'ensemble du territoire de Plagne est recouvert par une ZNIEFF[17]. Cet inventaire national est un outil de connaissance et ne constitue pas 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 a classé la ZNIEFF en type 2, c'est-à-dire qu'il s'agit « d'un grand ensemble naturel, riche et peu modifié avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1[18] ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère».
Ce zonage est basé sur la région naturelle des Petites Pyrénées et englobe près de 10 000 ha sur 17 communes.

- ***Le bois de Plagne est protégé***

En application du code forestier, le bois de Plagne relève du régime forestier. Les plantations ont bénéficié d'aides financières pour leur constitution et doivent donc être protéges. Le territoire de Plagne et surtout ses étendues boisées représentent un enjeu très important en matière écologique, faunistique, floristique et paysagère. Il faudra veiller au respect de ces sites, compte tenu de leur rôle patrimonial, et ne pas nuire à la préservation des espèces répertoriées lors de la mise en place des projets.

3. Les réseaux

Les choix d'aménagement de la commune devront veiller au respect de certaines mesures en matière de desserte en réseau et de salubrité publique. En particulier, elle devra prendre en compte l'article 111-8 du Règlement National d'Urbanisme, qui précise que « l'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement […] »

[17] Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique
[18] site limité en superficie, identifié et délimité car il contient des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.

Plagne dispose pour l'heure de tous les réseaux nécessaires à l'approvisionnement des constructions existantes, en matière d'électricité et d'eau potable. Le développement de l'urbanisation ne pourra se faire que dans la limite des zones pré-équipées et ayant une capacité suffisante, sauf si la commune envisage des extensions ou des renforcements lors de la mise en place des projets.

a. L'électricité

A l'heure actuelle, toute la partie actuellement urbanisée est correctement desservie par les réseaux électriques avec trois lignes à moyenne tension qui l'alimentent.
Les lignes viennent de Saint-Michel et relient les voies principales (CD 49, 86 et 62d).

b. La ressource en eau potable

Les ouvrages de captages qui alimentent la commune de Plagne sont situés au lieu-dit « les Très Peyros » sur la commune de Saint-Michel. Ceci est la seule ressource en eau potable de la commune depuis le début du 20ème siècle et elle est alimentée par un bassin versant de 8 hectares en limite de Plagne et Saint-Michel.
L'adduction d'eau potable est en régie communale et 51 branchements sont recensés.
La petite taille du bassin versant et la seule ressource en eau de la commune ont imposé à la municipalité de mettre en place des périmètres de protection. Ainsi un dossier d'instruction est en cours pour protéger les zones de captage.
Selon le dossier d'instruction sur les périmètres de protection des captages, les besoins en eau de la population sont totalement couverts par la source Très- Peyros. Si la population devait se développer au même rythme que ces dix dernières années (121 habitants sur la commune vers 2010), la production devra être supérieure de 7 559 m^3/an. Le dossier d'instruction sur les périmètres de protection de la source mentionne que le rendement du réseau d'eau s'élève à 58%. Les pertes s'expliquent essentiellement par la vétusté de certaines branches du réseau et par l'usage agricole pas toujours comptabilisé.
Pour couvrir ces besoins futurs, plusieurs solutions devront être trouvées :

- l'installation actuelle est faite pour fournir plus d'eau (hors période sèche) ;
- améliorer le réseau de distribution ou trouver une autre ressource pour le bétail pour limiter les pertes d'eau consommables ;
- pour les périodes sèches, améliorer le captage des eaux superficielles ou trouver une nouvelle ressource par un nouveau captage.

Le gabarit du réseau actuel ne permettra pas la construction de nombreuses habitations. Certains projets initiés par la commune vont demander le renforcement de certaines canalisations.
L'adduction en eau potable (production et distribution) devra être améliorée pour permettre l'accueil de nouvelles constructions et l'équipement de la base de loisirs.
Depuis cette étude, la municipalité a réalisé un réservoir d'eau de 6 000 m^3 environ provenant du trop plein de la source actuelle.

c. L'assainissement

La commune est dotée depuis 2001 d'un Schéma Communal d'Assainissement, qui donne des préconisations en matière de dispositifs d'assainissement. Ce document n'a pas de portée réglementaire, mais le respect de ses dispositions semble essentiel. La commune a sur cette base optée :
- pour un réseau d'assainissement collectif étendu et la création de deux stations d'épuration de plus de 200 équivalent- habitants au total.
- pour un dispositif autonome sur le reste du territoire. Le Schéma Communal d'Assainissement préconise des tailles[19] de parcelles allant de 1500 m^2 à 2500 m^2.

[19] La taille est utile pour diminuer l'impact des installations sur le milieu naturel et pour permettre un agencement facile de la parcelle.

En cas d'absence ou d'insuffisance d'équipements en réseaux, la constructibilité dépendra de la décision de la commune de mettre en œuvre une viabilité correcte pour laquelle elle pourra activer un régime de participation prévu par la loi SRU.

Synthèse

L'urbanisation de la commune s'est faite spontanément, sans organisation ni planification autour de la bastide. Les perspectives en la matière sont évidentes : cette tendance va se poursuivre, les demandes de permis de construire étant croissantes. Si aucune stratégie n'est établie, la tendance déjà réelle au mitage des terres se trouvera accentuée et aggravée.

La loi SRU préconise la recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection des espaces naturels. Le renouvellement urbain à Plagne est déjà largement amorcé, avec la réhabilitation et la rénovation de la quasi-totalité des bâtiments vacants et anciens. Il reste cependant quelques réserves foncières ou des bâtiments vacants au cœur des îlots urbanisés, qui peuvent aujourd'hui faire l'objet d'une réhabilitation. Les opportunités de regroupement des constructions au sein du village sont contrariées par la présence d'élevages. Les périmètres de protection qu'ils engendrent contraignent le développement du noyau urbain. De plus, ces activités provoquent quelques nuisances et le mécontentement de quelques riverains sur les saletés occasionnées par les agriculteurs. Pour assurer la qualité de vie des habitants, les exploitations agricoles ne pourront plus se localiser au sein des zones urbaines.

Le développement urbain est peu maîtrisé, puisqu'il s'est effectué de façon spontanée et relativement anarchique le long des axes de communication, et à l'extérieur des noyaux urbains, en dépit de toute recherche de polarisation et de regroupements des constructions. Ceci va à l'encontre de la notion de « gestion économe des terres ». Le risque est, à plus long terme, d'aboutir à une dégradation du potentiel agricole et de la qualité des sites paysagers, et à une augmentation des besoins en déplacements motorisés, compte tenu de l'éloignement de ces constructions aux services et lieux d'emplois. Le mitage des terres qui en découle pourrait, à terme, poser un problème de protection des espaces naturels (bien qu'ils soient pour l'heure suffisamment préservés) et d'économie des espaces agricoles. Cependant, les contraintes physiques, réglementaires et techniques (réseaux) de la commune bloquent l'ouverture à l'urbanisation de nombreux terrains. De ce fait, les sites potentiellement urbanisables concernent principalement les alentours du village et ses crêts plans.

La gestion et la maîtrise de l'urbanisation sont stratégiques, et répondent à des enjeux majeurs pour l'avenir de la commune, qui concernent :

-l'augmentation de la densité des « entités urbaines » préexistantes (bourg et hameaux) dans une optique de préservation de l'identité rurale des zones urbanisées ;

-la maîtrise de l'urbanisation, qui devra se faire de manière cohérente en fonction des contraintes et des potentialités de la commune. Il serait bon de veiller autant que possible à la protection des espaces agricoles et forestiers ;

-une meilleure insertion paysagère des bâtiments agricoles récents ;

-la qualité de réhabilitation des bâtiments anciens ;

-les accès qui desservent les constructions, et en particulier les sites d'extension future de l'urbanisation.

CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

Pour conclure, les grandes tendances de Plagne ont été dégagées et regroupées sous forme de tableau synthétique. Toutes les thématiques développées lors du diagnostic y sont reprises, en déterminant les forces et faiblesses qu'elles peuvent constituer. Ceci permet d'obtenir une vision globale de l'état initial de la commune, et d'en dégager les principaux enjeux qui pourront être pris en compte dans le PADD.

FORCES	*FAIBLESSES*	*ENJEUX*
GÉNÉRAL		
♦*Bonne situation géographique générale.* ♦*Identité culturelle et régionale forte.*	♦*Commune ayant un poids démographique restreint.*	➥ *Valoriser l'identité locale ?*
HISTOIRE		
♦*Traces historiques de qualité.* ♦*Témoignages historiques nombreux.* ♦*Patrimoine agraire et vernaculaire intéressant.*		➥ *Valoriser le patrimoine existant ?*
RELIEF ET HYDROGRAPHIE		
♦*Variété des paysages du fait de la topographie. Quelques panoramas.* ♦*Densité du réseau hydrographique qui organise le territoire et lui donne son identité.* ♦*Richesse écologique des cours d'eau.*	♦*Difficultés d'aménagement (réseaux, urbanisation) liées au relief :* - *terrains pentus* - *risques d'inondations.* ♦*Servitudes de la zone de captage en eau potable non appliquées.*	➥ *Valoriser et protéger les atouts paysagers de la commune, en maîtrisant l'urbanisation ? Favoriser le développement de l'urbanisation dans les endroits les moins contraignants (crêts), au détriment parfois de la qualité paysagère ?* ➥ *Protéger et valoriser la ressource en eau ?*
PAYSAGES		
♦*Variété et richesse des paysages (panoramas, diversités des terroirs, bocage, forêts, ripisylve).* ♦*Urbanisation relativement bien intégrée au site.* ♦*Omniprésence de l'eau.*	♦*Consommation de plus en plus importante des terres, en particulier sur les crêts.* ♦*Mauvaise insertion et absence d'intégration architecturale de certains bâtiments (entrées de village).* ♦*Dégradation du bocage par les regroupements parcellaires.*	➥ *Valoriser et protéger l'atout paysager ?* ➥ *Développer des structures touristiques ?* ➥ *Privilégier la productivité des exploitations agricoles en effectuant des regroupements parcellaires ?* ➥ *Protéger les unités paysagères sensibles (petites vallées, forêts…) et protéger la vocation des entités ? Permettre le développement de l'urbanisation et des activités sur les sites les moins contraignants, au détriment parfois de la sauvegarde du paysage ?* ➥ *Maîtriser l'urbanisation ? Freiner le mitage ? Densifier les entités urbaines préexistantes, pour favoriser le regroupement de l'urbanisation ? Développer de nouvelles formes d'urbanisation, plus économes et mieux intégrées au paysage ?*
POPULATION		
♦*Augmentation de la population depuis 20 ans.* ♦*Commune qui jouit d'un pouvoir d'attraction résidentiel.* ♦*Solde migratoire largement positif.* ♦*Solde naturel positif.*	♦*Vieillissement de la population.* ♦*Tranche d'âge des 20-39 ans qui se réduit.* ♦*Populations jeunes peu présentes dans les nouveaux arrivants.* ♦*Absence de mixité sociale.*	➥ *Poursuivre la dynamique actuelle de d'attraction résidentielle, en proposant plus d'opportunités de construction ? Améliorer la mixité sociale et le mélange des populations, en étendant l'offre de logements ?* ➥ *Mettre en œuvre des moyens (logements, équipements, emplois…) pour attirer et fixer de nouvelles populations plus jeunes ?*

LOGEMENT ET FONCIER

♦*Parc des résidences principales en augmentation depuis 20 ans.* ♦*Faiblesse du nombre de résidences secondaires et des logements vacants : population qui est fixe.* ♦*Constructions régulières.* ♦*Parc ancien réhabilité en quasi-totalité.* ♦*Logements confortables* ♦*Réserves potentielles de logements en cœur de village.*	♦*Mono type et occupation du parc de logements : le développement du parc est fortement pavillonnaire et individuel (en accession).* ♦*Mitage des terres, en particulier sur les crêts.* ♦*Périmètres d'inconstructibilité dans le village, qui gèlent une partie du foncier.*	➥ *Diversifier l'offre en logements, pour garantir la mixité sociale et l'attraction de la commune ? Favoriser le développement du petit collectif ? Développer le parc aidé ?* ➥ *Maintenir le mouvement de construction actuelle, pour garantir le développement de la commune ? Offrir des opportunités de constructions aux arrivants ?* ➥ *Maîtriser l'urbanisation et l'utilisation du foncier ? Freiner le mitage ? Préserver les terres agricoles ? Penser une nouvelle forme d'urbanisation plus économe en foncier ? Développer les entités urbaines préexistantes ?*

ACTIVITÉS

	♦*Augmentation du taux de chômage, en particulier féminin.* ♦*Offre d'emploi nulle sur la commune.* ♦*Population active qui travaille en grande majorité à l'extérieur : développement des migrations alternantes et de la dépendance vis-à-vis du bassin d'emploi de Saint-Gaudens et Toulouse. Tendance à être une commune « dortoir ».* ♦*Aucune diversité d'activités sur la commune.*	➥ *Favoriser la création et le développement d'activités, pour éviter de rester une commune « dortoir » ? Privilégier la sauvegarde des paysages et la fonction résidentielle de la commune ?*

AGRICULTURE

♦*Pérennité de l'agriculture.* ♦*Diversité des cultures et activités, entretien et sauvegarde des unités paysagères, modernisation de l'appareil de production.* ♦*SAU importante exploitée en totalité par des exploitants Plagnois.*	♦*Faible utilisation de l'activité agricole en terme d'activités annexes (tourisme rural…).* ♦*Activité qui impose des contraintes fortes en matière d'aménagement et de développement communal (périmètres d'inconstructibilité, localisation des terres à fort potentiel, …).* ♦*Localisation des terres à fort potentiel, autour du village*	➥ *Protéger et préserver l'activité agricole ? Favoriser son développement, parfois au détriment du développement général de la commune (autres activités, réseau routier, urbanisation…) ?* ➥ *Permettre le développement de l'urbanisation sur les terres à faible potentiel ? A fort potentiel ?* ➥ *Encourager le développement du tourisme ?*

COMMERCES ET SERVICES ET ACTIVITÉS MANUFACTURIÈRES ET ARTISANALES

	♦*Absence totale de commerces et de services de proximité.* ♦*Manque d'animation économique du centre-bourg.* ♦*Dépendance totale vis-à-vis du bassin de service de Cazères.*	➥ *Favoriser la création de nouveaux services de proximité ? Continuer à exploiter la proximité du bassin de services Cazères ?* ➥ *Favoriser le développement des activités manufacturières et artisanales ?*

EQUIPEMENTS

♦*Présence d'équipements de base suffisant pour la population actuelle.*	♦*Offre restreinte y compris en équipements de proximité.* ♦*Animation et attractivité restreinte du centre-bourg.* ♦*Dépendance vis-à-vis des communes voisines.*	➥ *Développer l'offre en équipements ? Exploiter la proximité de Cazères ?*

DÉPLACEMENTS

♦*Bonne qualité du réseau routier. Desserte des points stratégiques de la commune.* ♦*Aménagements récents de trottoirs dans le village.* ♦*Bon réseau de voies et chemins à l'ouest et au sud de la commune facilitant les organisations d'aménagements futurs.*	♦*Équipements limités en matière de transports cyclables et piétonniers.* ♦*Hégémonie de l'automobile, qui à la fois encourage et qui est induit le développement du mitage.* ♦*Aucun transport en commun ne dessert le village.* ♦*Réseau routier parfois lâche, qui ne dessert pas les fonds de parcelles.*	➥ *Favoriser le développement de moyens de transports alternatifs ? Améliorer et renforcer les équipements ? Créer des chemins de randonnées ?* ➥ *Agir conjointement sur l'urbanisation et sur les moyens de transport ? Développer des formes d'urbanisation et des localisations qui permettraient la réduction du trafic routier et sa sécurité ?*

ORGANISATION ET MORPHOLOGIE URBAINE

♦*Identité rurale et médiévale du village et des hameaux.* ♦*Organisation concentrée du village.* ♦*Réserves immobilières dans les entités urbaines préexistantes. Possibilité d'urbanisation dans la continuité.* ♦*Patrimoine architectural agraire et vernaculaire de qualité (granges, bordes, maisons de bourg…).* ♦*Fermes et bâtiments au sein du village souvent réhabilités.*	♦*Étalement de l'urbanisation en linéaire le long des axes de communication, de manière anarchique. Mitage des terres par certains hameaux. Urbanisation qui s'éloigne du bourg.* ♦*Présence de bâtiments d'élevages gelant le foncier dans le village. Entrées de bourg souvent dégradées par ces bâtiments.* ♦*Cours d'eau, topographie et occupation du sol qui limitent le développement de l'urbanisation sur la commune, et encouragent la densification des crêtes.* ♦*Mauvaise intégration paysagère de certains bâtiments, en particulier agricoles et pavillonnaires.*	➥ *Maîtriser l'urbanisation ? Limiter le mitage en renouvelant l'existant ? En développant de nouvelles formes d'urbanisation ? Poursuivre l'urbanisation dans la continuité de ce qui s'est déjà construit?* ➥ *Poursuivre l'urbanisation des crêtes ? Trouver de nouvelles localisations ?* ➥ *Améliorer l'intégration du bâti existant et à venir ?* ➥ *Maîtriser et limiter la croissance des constructions neuves ? Encourager leur développement ?* ➥ *Réduire ou limiter l'implantation des activités agricoles et des bâtiments d'élevages à proximité du village ?* ➥ *Améliorer la qualité paysagère des entrées de village ?* ➥ *Valoriser le patrimoine architectural et urbanistique?*

RÉSEAUX

♦*Les réseaux nécessaires pour desservir les habitants actuels sont suffisants.* ♦*La mise en place d'un périmètre de protection de captage d'eau potable est en cours.* ♦*Un schéma communal d'Assainissement a été adopté par la commune.*	♦*L'étalement urbain coûte cher à la commune pour le raccorder aux réseaux.* ♦*Le réseau d'eau potable est à améliorer si le développement urbain se poursuit.* ♦*Le réseau collectif devra être réalisé ainsi que les stations d'épuration avant toute opération d'aménagement d'envergure.*	➥ *Améliorer l'installation d'adduction en eau potable et créer par phase le réseau collectif d'assainissement?* ➥ *Mettre en place un système de participation pour les voies et réseaux nouveaux ?* ➥ *Geler tous les projets d'aménagement tant que les réseaux ne sont pas suffisants et conformes ?*

CHAPITRE II

CHOIX RETENUS ET OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Plagne, 88 habitants, connaît une pression foncière et des demandes de plus en plus importante en matière de terrains à bâtir, dont la satisfaction lui permettrait de maintenir et de diversifier sa population. Le déploiement non-maîtrisé de terrains constructibles risquerait de compromettre le maintien et la pérennité de l'activité agricole, constituant essentiel du tissu économique Plagnois et de l'identité locale, et de porter atteinte à la sauvegarde des paysages.
La commune s'est fixée des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Elles définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic et mis en évidence par l'état initial de l'environnement.
Les enjeux dégagés à l'issue du diagnostic ont permis de mettre l'accent sur les grandes problématiques. La commune de Plagne a tenté de répondre aux enjeux fondamentaux et stratégiques en veillant à rester dans une optique de développement cohérent du territoire. L'ensemble des projets initiés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable garantira la sauvegarde et le maintien de l'identité Plagnoise.
Les choix retenus par les élus s'inscrivent dans une vision globale et adoptent les notions de développement durable reprises par la loi SRU.

La commune de Plagne a ainsi défini des objectifs en matière :

- ***de développement démographique et économique :***
  - des besoins en urbanisation pour accueillir les populations nouvelles
  - de l'implantation d'activités commerciales, tertiaires et artisanales…
- ***d'aménagement de l'espace :***
  - de l'équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - de l'utilisation économe de l'espace ;
  - de la reconversion des friches et des immeubles ;
  - du traitement des espaces publics ;
  - de la préservation du patrimoine architectural et urbain…
- ***d'environnement :***
  - de la protection des espaces naturels, de la préservation et du développement des espaces agricoles ;
  - de la gestion de l'eau ;
  - de la préservation des paysages…
- ***d'équilibre social de l'habitat :***
  - d'une offre diversifiée en matière de logements pour répondre aux besoins présents et futurs…
- ***de transport :***
  - de la cohérence urbanisme /déplacements…
- ***d'équipements et de services :***
  - répondre aux besoins des populations en matière de loisirs…

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable se fonde sur 3 orientations stratégiques majeures :

- Recentrer et maîtriser le développement de l'espace urbain autour du village
- Préserver les activités agricoles, le patrimoine naturel et la qualité de vie
- Développer un site de loisirs

Ces projets prennent également en considération l'enjeu paysager, et en particulier la protection du cadre de vie, qui s'inscrit dans les 3 thématiques développées.

I. RECENTRER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE URBAIN AUTOUR DU VILLAGE

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants et diversifier sa population. Depuis une trentaine d'années, l'urbanisation de Plagne s'est développée spontanément sans réelle organisation. Les sites privilégiés des nouvelles constructions se sont fixés principalement à l'écart du village. Peu à peu le territoire a connu un phénomène de mitage avec un éparpillement des nouveaux bâtiments. Le village centralisant initialement les habitations et le pouvoir fut peu à peu négligé. Ce modèle de développement a nuit à la qualité du site de la commune et a affaibli le village.

1. Préserver et réaffirmer la position centrale du centre ancien

Laisser le centre historique mourir et se dégrader au profit des hameaux périphériques serait une erreur. En effet, l'unité de la commune est tributaire d'un pôle fédérateur censé symboliser l'agglomération. Ce lieu représentatif de la sociabilité doit être préservé et développé sous peine d'un manque de repère pour la population. Il faut donner envie à une nouvelle population de venir s'installer au village de Plagne soit dans des logements réhabilités soit dans de nouvelles constructions proches du bourg.

Différents modes d'actions sont possibles pour développer une politique volontariste et complète de valorisation du village :

- réaménager et embellir le village

Le caractère historique de la bastide de colonisation et d'exploitation agro-pastorale est encore présent par le découpage foncier, les implantations et l'usage du sol. Cette image valorisante de la commune doit être préservée. Il faut donc la protéger d'évolutions brutales et les futures constructions devront s'intégrer au tissu environnant.

- favoriser l'implantation d'activités et de services

Grâce aux processus d'opérations foncières, d'embellissement et de soutien aux activités, la commune de Plagne peut favoriser une rappropriation du centre par ses habitants et surtout créer des conditions attractives et ainsi éviter un étalement de sa population.

2. Encourager le renouvellement urbain pour valoriser le patrimoine architectural et éviter une surconsommation des espaces

Plagne connaît ces dernières années une demande croissante d'individus recherchant des logements ou des terrains à bâtir sur la commune. Cette attractivité ne semble pas passagère et augure de rester stable. Surtout lorsque la commune aura prévu des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins. Toutefois, l'urbanisation du territoire

de Plagne ne doit pas s'effectuer en « tâche d'huile »[20]. Des opérations réalisées au coup par coup peuvent compromettre la cohésion des espaces bâtis et de la même façon la gestion du territoire communal.
La municipalité a choisi de concentrer l'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et de restructurer les zones de mitage en un secteur cohérent.

Afin de renforcer la présence du bourg et d'éviter une surconsommation de l'espace agricole, des opérations immobilières y seront réalisées. En accueillant une population nouvelle au sein du bourg, la commune souhaite créer une nouvelle dynamique.

Dans le centre du village, le parc de logements et de bâtiments anciens est l'objet d'enjeux socio-économiques et urbanistiques importants. La reconquête de friches, les mutations du bâti ou le déplacement d'activités agricoles offrent des opportunités de diversification de l'habitat, de reconquête et de manière générale de requalification du bourg.

Une attention particulière sera portée sur la réhabilitation des bâtiments autrefois à usage agricole et des maisons dégradées au sein du village. La commune réalisera quelques opérations de réhabilitation en vue de louer les futurs logements. Hormis la préservation du patrimoine, ces opérations publiques auront l'intérêt de répondre à une demande locative non satisfaite. Développer des habitations en accession et en location permettra à la commune d'avoir une rotation des habitants et donc de dynamiser plus longtemps le village et ses environs. Les opportunités foncières non bâties dans le village et à proximité immédiate pourront également faire l'objet d'opérations de constructions. Une unité architecturale doit être conservée au sein ou à proximité du village. Néanmoins, une certaine souplesse pourra être admise sur l'implantation des extensions sans que cela puisse nuire à l'ambiance générale de la bastide.

Promouvoir la mixité de l'habitat, c'est offrir une diversité de choix, entre le locatif et l'accession, entre l'ancien et le neuf ; entre le parc public et le parc privé…

Cependant, les opérations à réaliser au sein du village ne pourront être toutes menées dans l'immédiat. De plus, l'offre de terrains viabilisés ou de logements ne pourra satisfaire tous les besoins au même moment. Les actions sur l'ancienne bastide portent sur une superficie étroite, une extension de ce cœur historique pourra être prévue tout en respectant l'organisation de la bastide afin de renforcer le poids du bourg sur le territoire communal.

C'est pourquoi une extension urbaine est menée parallèlement à la revalorisation du village.

3. Les sites d'extension urbaine

a. Les contraintes d'urbanisation

Lors de la définition des orientations du PADD et des sites stratégiques d'urbanisation, les contraintes inférant sur l'évolution du territoire de Plagne sont importantes (topographie, environnement et paysage, assainissement…).
La localisation des futurs sites d'extension doit tenir compte des caractéristiques du site et des éléments physiques qui guident et contraignent la croissance urbaine.

[20] Développement caractéristique d'agglomérations urbanisant des territoires sans plan préconçu ; la commune s'étend au coup par coup sans un ordre apparent et une réflexion globale.

Les limites fortes sont :

- au nord : la présence d'un val relativement pentu et de grande qualité paysagère entre les deux routes départementales 86 et 49.
- au nord-ouest : le bois de Plagne et son plan d'eau sont à préserver.
- au sud : un chemin non revêtu offre la possibilité d'aménager et de desservir des terrains à moindre coût.
- à l'est : la présence de nombreuses exploitations agricoles contraint le développement urbain. Il conviendra de conserver la RD 86 comme frontière à l'extension des zones d'habitation afin d'éviter l'augmentation des nuisances dues à l'activité agricole.

Traditionnellement les habitants de Plagne ont toujours mêlé l'habitat et l'agriculture. Aujourd'hui, la réglementation sur les bâtiments d'élevage (l'article L.111-3 du code rural) impose une distance d'éloignement entre les bâtiments agricoles et les habitations. Dans les petites communes rurales, l'habitat est toujours lié à l'agriculture et il est parfois très difficile de les dissocier. A Plagne, les exploitations sont très proche du village car leur proximité avec les sièges est fonctionnelle. De plus, certaines activités agricoles présentes dans le village ne sont pas déclarées aujourd'hui.
Cette mixité des fonctions à Plagne n'est pas prête de disparaître. La définition du PLU doit donc être issue d'un large consensus.

b. « Loustalas » et « Claous »

L'urbanisation périphérique au village sera désormais autorisée sur 6 lieux de surface variable. Ces sites enveloppent le village et restructurent en partie le mitage observé.
Pour renforcer la présence et la densité du village, deux zones le ceinturant à l'ouest et au sud ont été choisies pour accueillir de nouvelles constructions.

La configuration et la situation des lieux-dits de « Loustalas » et « Claous » présentent un fort intérêt pour une urbanisation future :

- La continuité de ces terrains avec le village ;
- La proximité des réseaux et du futur réseau collectif d'assainissement;
- La topographie plane ;
- Des chemins préexistant.

La forme d'urbanisation de ces parcelles impose une certaine densité et un certain type de constructions afin de ne pas dénaturer les caractéristiques de la bastide. Ces deux sites pourront présenter des spécificités :

- maisons alignées en front de rue ou légèrement en retrait
- immeuble de hauteur R+1
- constructions généralement accolées et quelques venelles peuvent percer par endroits cette frange bâtie
- emprise au sol des bâtiments d'environ 12 mètres de façade.

c. « Saint Lébé d'en Bas », « Lobit », « Siadous » et « Baqué »

La municipalité a mis l'accent sur la nécessité de poursuivre l'urbanisation des crêtes, afin de faciliter l'arrivée de nouveaux ménages et de garantir ainsi la pérennité et la survie démographique de la commune. Cette urbanisation est maîtrisée et organisée car elle n'induit pas de surcoût en matière de réseaux (tous les sites sont desservis) et n'engendre pas une surconsommation des espaces naturels et agricoles.
La municipalité a ainsi opté pour densifier les zones de mitages et le hameau du « Baqué ». Les zones pourront être restructurées en un ensemble urbain plus cohérent.
Toutefois, ces secteurs constructibles devront développer des densités inférieures au bourg afin de respecter les préconisation du schéma Communal d'Assainissement pour les installations autonomes et de diversifier l'offre de terrains.
Quelques lots mitoyens au lotissement du lieu-dit « Saint- Lébé d'en bas » pourront être bâtis, mais l'extension de ce secteur d'habitat sera limitée à la restructuration foncière de la zone.
L'initiative d'aménagement sera souvent privée mais les projets pourront être encouragés et suivis par la commune.

II. PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AGRICOLES, LE PATRIMOINE NATUREL ET LA QUALITÉ DE VIE

1. Préserver et protéger l'activité agricole

Plagne est une commune rurale fondée sur une culture ago-sylvo-pastorale qui tient à préserver son identité et à la mettre en valeur. Le maintien de son image passe par la sauvegarde et la protection de l'activité agricole. Elle constitue en effet le socle culturel et économique de la commune.
Le diagnostic a montré que la situation de certains sièges d'exploitation dans les zones urbanisées pouvaient constituer des contraintes fortes pour le développement du village. La municipalité désire ouvrir des terrains à l'urbanisation, mais elle ne souhaite pas le faire au détriment du secteur agricole. Elle s'inscrit dans les dispositions édictées par la loi SRU, en veillant à une gestion économe du territoire et en évitant la surconsommation des terres agricoles à des fins d'urbanisation.
Le PADD prévoit la conservation de l'intégrité des espaces agricoles et des bâtiments d'exploitation agricole. L'objectif du projet de Plagne est de promouvoir une harmonie entre les habitants et les agriculteurs.
La croissance de la commune doit s'organiser avec les installations agricoles, afin de ne pas porter atteinte à cette activité structurante et centrale pour la commune. Le développement urbain ne pouvant se faire que sur des terrains agricoles, il faudra éviter autant que possible la multiplication de zones de contact entre l'agriculture et l'urbanisation. Cette urbanisation est réalisée dans les endroits les moins propices à l'agriculture (crêtes et proximité de l'agglomération).

2. Mettre en valeur l'atout agricole

La protection de l'agriculture va de pair avec la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager agricole.

Par ces actions de valorisation, la commune souhaite renforcer son caractère rural traditionnel, embellir son territoire et veiller à la sauvegarde des paysages.
En s'inscrivant dans une démarche de développement durable, la restauration et la réhabilitation des constructions agricoles constitue un enjeu important. La municipalité a décidé d'assurer la reconversion des bâtiments n'ayant plus d'usage agricole en habitation. La réhabilitation et la rénovation de certains bâtiments agricoles anciens (des bordes dégradées, des granges en briques…) doivent être favorisées, dans un cadre réglementaire strict pour ne pas nuire à la qualité paysagère et architecturale des bâtiments lors de ces opérations.
La disparition du bocage menace la composition paysagère originelle de la commune. Le conseil municipal souhaite conserver cette trame végétale si caractéristique. En plus de leur attrait paysager, ces structures jouent un rôle prépondérant dans la protection de l'environnement et la prévention des risques. Le maillage du territoire de haies :

- atténue les risques de mouvements de terrains ;
- préserve les sols de l'érosion et en améliorent donc la qualité ;
- ralentit les écoulements d'eau de pluie et limitent les risques d'inondation ;
- abrite une faune et une flore.

L'impact visuel des bâtiments agricoles récents sera à atténuer pour tenter de retrouver une certaine qualité et unité visuelle du site du village. Les matériaux traditionnels étant trop chers pour leur utilisation dans les nouveaux bâtiments agricoles, un drap végétal pourra être planté afin de dissimuler ces édifices.

3. Protéger les entités forestières et les ressources naturelles

La municipalité a souhaité protéger les espaces forestiers des défrichements pour conserver ce cadre naturel écologiquement riche et pour maintenir la qualité du cadre de vie. Dans un souci d'une meilleure gestion de l'eau et protection de l'environnement, la commune a souhaité la protection du captage d'eau potable et la construction de deux stations d'épuration.

III. DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ DE LOISIRS

Plagne est située à dix minutes de l'échangeur autoroutier de Cazères et donc à moins d'une heure de l'agglomération toulousaine.
Le site actuel du plan d'eau attire déjà de nombreuses personnes extérieures à la commune pour l'activité de pêche. Pour entraîner un développement touristique et pour répondre aux besoins de la population, la municipalité a prévu l'aménagement de ce site. Ce projet sera d'abord de loisirs avec la construction de divers équipements. Puis, il se transformera en un projet plus touristique lors de l'aménagement d'un site d'hébergement léger.
Pour que le village bénéficie de l'animation de ce site, la municipalité a estimé intéressant de prévoir une liaison pratique entre les deux secteurs. De plus, l'attrait de l'un peut induire le développement de l'autre.

CHAPITRE III

LES DISPOSITIONS DU P.L.U.

I. PRÉSENTATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DU RÈGLEMENT

Les documents graphiques et le règlement ne sont que l'application juridique des orientations d'aménagement définies lors de la mise en place du PADD. Le document graphique divise le territoire en zones à l'intérieur desquelles un règlement instaure les conditions d'utilisation du sol.

1. Les documents graphiques

Ils permettent de visualiser les choix d'aménagement définis par la commune. A cet effet, ils font apparaître notamment :

- Le découpage du territoire en zones urbaines dites zone « U »
  zones naturelles dites zone « N »
  zones agricoles dites zone « A »
  zones à urbaniser dites zone « AU »

Ces grandes zones peuvent être divisées en plusieurs sous-zones :
Exemple : Ua, Ub, Nb, Nc…

- Les emplacements réservés aux ouvrages publics ainsi qu'aux installations d'intérêt général ;
- Les espaces boisés classés.

Les différentes zones du PLU de Plagne :

Ua : Zone urbaine d'habitat se caractérisant par la plus grande densité.

Ub : Zone de hameaux devant conserver une forme rurale et peu dense.

II AU : Zone d'urbanisation future à usage d'habitat et d'équipements.

AUL : Zone d'urbanisation future vouée aux activités de loisirs.

Ap : Zone agricole tampon entre les habitations et les activités agricoles nuisantes.

A : Zone agricole devant être protégée de toute urbanisation mais où la construction de bâtiments agricoles peut être permise.

Nh : Zone occupée par quelques habitations pouvant être réhabilitées ou agrandies de façon mesurée.

Nb : Zone boisée ou naturelle qu'il convient de préserver en raison de son intérêt paysager, écologique et sylvicole.

Nc : Zone correspondant aux périmètres de protection du captage d'eau potable de Très Peyros alimentant la commune.

2. Le règlement

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le PLU. Il comporte 14 articles traitant successivement :

Section 1 – Nature de l'occupation du sol

- Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du sol

Pour chaque zone figurant aux documents graphiques, les dispositions applicables sont définies par le règlement à travers les 14 articles définis ci-dessus.

II. LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

La mise en place d'un document d'urbanisme ou l'élaboration d'un PLU est un moyen pour une commune d'instituer la règle d'occupation et d'utilisation des sols. Le développement urbain et l'occupation des sols de Plagne s'est façonné sans règles précises depuis la fin de l'administration de la Bastide. Le PLU doit aider la commune à trouver une harmonie.

1. Les zones urbaines « U »

a. La zone Ua

Elle couvre le village de Plagne qui se caractérise principalement par les traces de l'ancienne bastide.

Caractéristiques :
Il s'agit de la partie la plus densément urbanisée de la commune.
C'est le secteur dans lequel les équipements collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
A Plagne, l'habitat traditionnel a toujours mêlé l'habitat et l'agriculture. Aujourd'hui, encore les élevages sont situés à proximité ou au sein de l'agglomération. Deux exploitations agricoles se sont implantées au sein de la partie actuellement urbanisée de la commune.
Il est difficile de séparer ces deux usages du sol à Plagne. De plus, certaines activités agricoles présentes dans le village sont aujourd'hui non déclarées (certains bâtiments sont connus mais leur activité n'est pas officielle). Le PLU est obligé de tenir compte de cette situation de fait.

Objectifs :

Le conseil municipal a fixé des orientations lors de l'élaboration du PADD :

- préserver l'activité agricole :

Pour cela, le règlement permet au sein de la zone, la construction de bâtiments agricoles s'ils n'entraînent pas de nuisances aux habitations. Cette mixité ne doit pas disparaître brutalement, cependant il apparaît essentiel de limiter le développement des exploitations agricoles soumises à la législation des installations classés. En effet, lors de la concertation auprès de la population, de nombreuses remarques ont été émises sur les nuisances provoquées par les exploitations situées à proximité ou au sein du village. Il n'appartient pas au PLU d'aggraver la situation mais d'arranger dans le temps cette situation.

Tous les périmètres agricoles ont été respectés : au « Vigné »une bande de terrains a même été classée en Ap car elle correspondait au périmètre de 50 mètres du bâtiment d'élevage en face.

- renforcer la position centrale du village :

En définissant les terrains immédiatement constructibles dans les espaces limitrophes au village et en permettant l'implantation d'activités non nuisantes.

- encourager la réhabilitation et l'embellissement du centre ancien :

En veillant à des règles de prospects et à l'utilisation de matériaux s'intégrant au site du village, la commune participera à la mutation qualitative, esthétique et significative des espaces centraux. Les bâtiments existants pourraient être réhabilités. Toutefois, à terme ce secteur est prévu en assainissement collectif. Dans l'attente de la mise en place du réseau public, une surface de 300 m² minimum attenante aux bâtiments existants ou aux terrains constructibles devra être préservée de toute construction afin qu'un un dispositif d'assainissement autonome puissent être installé. Si cette surface est insuffisante ou inexistante pour les bâtiments présents n'ayant pas usage d'habitation, leur réhabilitation en habitation (changement de destination) est interdite afin de ne pas créer de nouveaux rejets d'eau usée non traités au sein du village ou dans l'environnement.

b. La zone Ub

Il s'agit de zones d'habitat dispersé le long de la RD 49 : hameaux du « Siadous » et « Baqué ».

Caractéristiques :

Il s'agit de secteurs qui ont fait l'objet d'un mitage et qui offrent peu de cohérence (développement linéaire et diffus). Ces zones sont suffisamment desservies par les réseaux pour accueillir immédiatement des constructions.

Objectifs :

- Borner la zone de mitage et la contenir

En dehors de la zone agricole et d'espaces naturels de grande qualité, il existe une urbanisation de crête peu qualitative et éparse. La commune a fait le choix au travers du PADD de structurer et de limiter l'urbanisation diffuse en n'autorisant que le remplissage « des dents creuses » et de préserver de part et d'autre les espaces boisés et agricoles afin d'assurer une meilleure intégration de l'urbanisation et de limiter les contacts avec le milieu environnant.

Des prescriptions de prospects sont inscrites dans le règlement afin de limiter l'impact des futures constructions sur leur environnement :

- L'article U5 définit une faible densité de constructions dans le secteur. En effet, le dispositif d'assainissement impose une surface parcellaire constructible de 2500 m² minimum.
- L'article U6 impose un retrait de 15 mètres minimum de l'axe de la route aux constructions nouvelles.

2. Les zones agricoles « A »

Caractéristiques :

Ces secteurs représentent la zone agricole communale. Les secteurs inscrits dans cette zone sont des espaces naturels où le paysage est façonné par l'activité agricole.

Elle comprend deux secteurs :

- la zone A qui correspond à la zone agricole de Plagne
- la zone Ap correspond à la zone agricole limitrophe de l'espace urbain.

Objectifs :

L'objectif principal de cette zone est d'assurer aux activités agricoles une pérennité en matière foncière et donc économique. Le règlement a également intégré la réalisation prochaine de l'assainissement collectif du village. Les deux sites devant accueillir les deux stations d'épuration ont été localisés par le Schéma Communal d'Assainissement en zone agricole : « Sont admis : les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif… ».

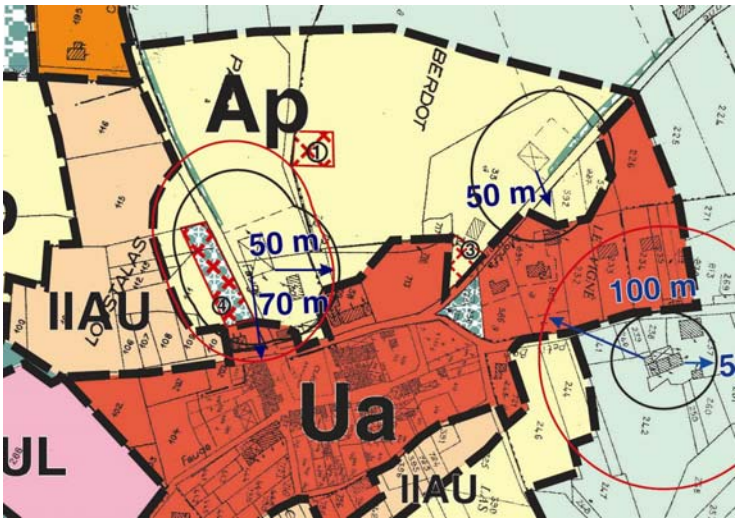
La zone A ne peut recevoir que des constructions liées aux activités agricoles et l'aménagement des bâtiments existants y est admis avec certaines réserves.

La zone Ap est un secteur qui jouxte la zone urbaine et doit constituer à long terme une zone de protection contre les problèmes de voisinage agriculture-habitat (nuisances agricoles).

Dans ces zones limitrophes au village des exploitations se sont peu à peu implantées. L'objectif du développement durable étant de limiter les contacts entre habitat et agriculture, il paraît important pour la municipalité de réduire cette mixité à long terme. Ces terres resteront vouées à l'agriculture et la possibilité sera offerte aux exploitants d'améliorer les équipements existants. Toutefois, la construction de nouvelles installations classées est exclue.

Aucun chevauchement des zones constructibles et agricole n'a été permis lors de la mise en place du document graphique.

Tous les périmètres inconstructibles liés aux exploitations agricoles ont été respectés et même étendus lors de la définition de la zone Ap. Au Loustalas, la zone tampon Ap créé ainsi une encoche au sein de la zone IIAU car la distance liée au bâtiment d'élevage a été agrandie à 70 mètres.



3. Les zones à urbaniser « AU »

a. La zone II AU

Caractéristiques :
Zone d'urbanisation future à usage d'habitat et d'équipements. 3 sites limitrophes au village ont été retenus pour l'aménagement à long terme de la commune. Aujourd'hui, ces zones ne sont pas ouvertes immédiatement à l'urbanisation car les réseaux sont insuffisants. Les sites « Claous et Vignasses » ne bénéficient pas d'une proximité et d'une capacité suffisantes des réseaux d'eau potable pour que les zones soient ouvertes à l'urbanisation.

Objectifs :
La commune de Cazères connaît une forte pression foncière actuellement due à la proximité de l'agglomération toulousaine. La pression est annoncée à Plagne car c'est un village très agréable. Il attire les convoitises. La commune se prépare à cela car elle veut la gérer.
Afin d'éviter une surconsommation des espaces extérieurs au village et d'assurer une meilleure maîtrise foncière de ces terrains des zones II AU ont été pressenties. Ces secteurs seront destinés à l'habitat et aux équipements. Ils permettront la concentration des nouvelles constructions en contiguïté du bourg et ainsi de renforcer la position symbolique du village à long terme.
L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ne pourra être envisagée qu'après la réalisation des équipements publics (voie, eau, électricité, assainissement, défense incendie…) et nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme. Ce zonage a vocation de réserver pour le long terme des secteurs propices à l'urbanisation proches des zones actuellement urbaines et aussi d'attendre des meilleures conditions pour les desservir en AEP, assainissement et électricité.
Le lieu-dit « Loustalas »
Le Conseil Municipal a gelé le lieu-dit « Loustalas » en continuité du village afin d'apprécier l'évolution de l'installation classée à vocation agricole avec les espaces environnants. Ce secteur a été défini à urbaniser dans l'optique de la rationalisation de la station d'épuration. Cette zone sera raccordée dans l'avenir au réseau d'assainissement collectif.
Afin de limiter l'atteinte au paysage et une co-visibilité entre la future zone d'habitat et le bâtiment agricole, un Espace Boisé Classé a été mis en place pour protéger l'alignement d'arbres présent le long de la RD 49. Cet Espace Boisé contribuera à protéger les habitations des nuisances agricoles. Le bâtiment d'élevage en face du lieu-dit « Loustalas » est sur aire paillée. La loi concernant ce type d'installation classée prescrit un périmètre de 50 mètres d'éloignement des habitations. La commune afin de ne pas accroître les nuisances agricoles sur les futures habitations de la zone a établi un périmètre inconstructible supérieur à la loi. En effet, la limite de la zone IIAU se trouve à 70 mètres du bâtiment d'élevage.

b. La zone AUL

Caractéristiques :
Zone d'urbanisation future à vocation touristique et de loisirs. Elle se situe au sud de la commune et est composée d'un lac artificiel, des espaces boisés et aménagés pour la promenade.

Objectifs :
Cet espace proche du village conviendrait parfaitement au développement d'un « tourisme vert ». L'activité agricole participe fortement à l'image municipale. La commune de Plagne souhaitant préserver et exploiter son paysage verdoyant tente d'ouvrir une zone aux activités de loisirs et de détente au travers d'aménagements touristiques légers qui pourraient être facilement mis en valeur.
Le programme d'aménagement sera à définir dans le cadre d'une étude préalable. Il est d'ores et déjà possible d'envisager l'aménagement d'un camping, d'une aire de jeux, de stationnement…
Toutefois, en l'absence de raccordement suffisant aux réseaux, les habitations légères de loisirs ne pourront être autorisées.
Le développement de cette zone se concrétisera au fur et à mesure des besoins et des possibilités financières de la commune.

4. Les zones naturelles « N »

C'est une zone de protection des espaces naturels peu ou pas desservis par les réseaux et donc faiblement habités. Ces secteurs sont inconstructibles. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont celles liées à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes.

a. La zone Nh

Cette zone a été créée car la réglementation actuelle ne permet pas l'agrandissement (limité) et la réhabilitation des constructions autres qu'agricoles dans les zones A. Alors, il est paru important de repérer les constructions existantes à usage d'habitation afin que les propriétaires puissent les aménager s'ils le souhaitent.
Le lieu-dit du « Souquet » est un secteur boisé à plus de 600 mètres du bourg, desservi par les réseaux et occupé par quatre habitations. Le lieu-dit « Guillem Baylé » est quant à lui occupé par 3 constructions. Ces sites de faible densité pourront faire l'objet de réhabilitation et d'aménagement tout en préservant leur configuration naturelle.
Le règlement prévoit une extension maximum des habitations de 200 m² de SHON.

b. La zone Nb

Il s'agit d'un secteur qu'il convient de protéger en raison de l'intérêt écologique, paysager et sylvicole. Les espaces concernés par ce classement comprennent des terrains fortement boisés : « le bois de Plagne » et cela constitue probablement une force d'attraction pour la commune.
Dans ce secteur, seuls les équipements nécessaires à la mise en valeur de la forêt et les installations d'intérêt général sont admis.

c. La zone Nc

Cette zone correspond au périmètre de protection des captages d'eau potable. Dans ce secteur toutes les constructions sont interdites sauf celles destinées à la production et l'alimentation en eau potable.

5. Les emplacements réservés

a. Définition

Les emplacements réservés sont des terrains bâtis ou non, affectés par le PLU à l'emprise de futurs équipements publics (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts) au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public.
L'inscription d'un emplacement réservé au PLU permet d'éviter qu'un terrain destiné à recevoir un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

b. Les emplacements réservés au PLU de Plagne

① Création d'un emplacement réservé pour la réalisation de la station d'épuration collectant les eaux usées du nord et de l'est du village. Cet équipement aura une capacité inférieure à 100 équivalent-habitant, il n'y a donc aucune règle de distance s'appliquant. Toutefois, l'emplacement réservé a quand même été placé à 100 mètres. Cette distance est obligatoire pour de plus grande station d'épuration mais la commune protège ainsi les habitations de nuisances potentielles et n'entrave pas l'agrandissement de cette installation.

② Création d'un emplacement réservé pour la construction de la station d'épuration collectant les eaux usés du sud et de l'ouest du village.

Le choix du site a été défini selon divers critères :

- la topographie est relativement plane ;
- la situation permet un fonctionnement gravitaire ;
- la taille de la station d'épuration (155 EH) nécessite une surface et unité du terrain;
- les accès sont existants ;
- l'éloignement des habitations environnantes ;
- le retrait par rapport à la zone inondable ;
- la proximité de l'exutoire
- l'intégration dans le paysage.

Aucune étude technique supplémentaire propre à la station d'épuration n'a été réalisée.

③ Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement du parking et de la place de foire.

④ Création d'un emplacement réservé pour la création d'un espace vert, la mise en valeur et la préservation d'un alignement d'arbres à l'entrée du village.

⑤ Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement et l'élargissement d'une voie de desserte au lieu-dit « Baqué ». Le chemin devra présenter un gabarit de 6 mètres de large.

6. Les espaces boisés classés

a. Définition

Le code de l'urbanisme donne la possibilité au PLU de classer comme espaces boisés : les bois, forêts à conserver, à protéger ou à créer.
Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les défrichements et les coupes d'arbres sont soumis à autorisation et réglementés.

b. Les espaces boisés classés au PLU de Plagne

La commune de Plagne présente comme principale caractéristique un fort taux de boisements. Ces plantations ont parfois bénéficié d'aides financières pour leur constitution et doivent donc être protégées.
Pour préserver son image de commune agro-sylvo pastorale, la municipalité a protégé la quasi totalité du bois de Plagne, ainsi que quelques entités présentant une valeur paysagère (Petites Pyrénées, bois disséminé).
Deux espaces boisés classés ont été défini à proximité du village afin de limiter l'impact des installations agricoles limitrophes. Ces espaces doivent permettre la replantation de haies arbustives avec de grands arbres sur les accotements depuis l'entrée d'agglomération. Les espaces boisés classés définis sur le document graphique du PLU auront une largeur de 2 mètres le long des routes départementales.

CHAPITRE IV

IMPACT DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La prise en compte de l'environnement au niveau du PLU s'effectue à travers plusieurs mesures.

I. PRÉSERVATION DU MILIEU ET DU PAYSAGE NATUREL

La commune de Plagne est incluse dans une vaste zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 correspondant aux « petites Pyrénées ». Pour protéger ces espaces d'intérêt écologique, faunistique, oiseaux, mammifères, floristique et paysager, la municipalité a intégré la plupart des espaces naturels et boisés au sein de la zone N et les a parfois incorporé dans les espaces boisés classés.

L'agriculture occupe une très vaste partie du territoire et constitue un élément fort du paysage de la commune. L'espace agricole ceinturant la commune participe à l'attrait paysager de Plagne.
En effet, la suppression progressive des haies a peu à peu modifié le paysage agricole et les vues se sont ouvertes vers l'ancienne bastide. Cependant, cet espace fut peu à peu occupé par des bâtiments agricoles. La création de la zone agricole protégée (Ap) et la plantation de haies (création d'Espaces Boisés Classés) à la périphérie du noyau urbain est un moyen de préserver la qualité d'un des points de vue intéressants vers la bastide de Plagne.

La gestion économe et rationnelle du territoire communal a été recherchée lors du zonage du PLU.
Les zones urbaines et les futurs sites d'urbanisation se sont concentrés autour des espaces déjà bâtis ou en partie mités et ne se sont donc pas disséminées au sein des espaces naturels. Seule la zone U est immédiatement constructible. Elle constituera une réserve foncière permettant la construction potentielle d'une quinzaine de logements (sans les réhabilitations) et ainsi de recevoir les demandes durant environ 20 ans.
En effet, la municipalité a choisi de « fermer»[21] la future zone d'urbanisation (Loustalas) afin d'y assurer une meilleure desserte en réseaux (assainissement collectif, AEP…) mais aussi pour y établir différentes options d'aménagement vis à vis de l'installation agricole située à proximité.
Dans la zone agricole, l'étalement des bâtiments (restauration et extension des constructions) est également freiné par l'article 2 du règlement.

II. VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT BÂTI

La municipalité a mené une réflexion sur la qualité architecturale et sur l'insertion des constructions dans le contexte urbain.
La définition de l'article 6 impose une implantation des bâtiments à l'alignement défini par le front bâti. Ceci a pour objectif de conserver une unité bâtie au sein du site symbolique de Plagne : la bastide.
La commune a souhaité à travers l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions définir les conditions d'édification des nouveaux bâtiments en zone U (site de la bastide).
Pour parvenir à une qualité urbaine, le règlement prévoit d'une part des dispositions propres à la construction elle-même (qualité des matériaux, des couvertures…) et d'autre part des mesures par rapport à son environnement (couleur et percements des façades…).

[21] Zone ne pouvant être construite à la fin de l'élaboration du PLU.

Par l'article 13 de la zone A, les espaces libres entourant les bâtiments agricoles feront l'objet d'une amélioration paysagère. Par ces plantations enveloppant les édifices agricoles, la collectivité souhaite parfaire l'interface entre urbanisation et campagne.

III. PROTECTION CONTRE LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

La protection du captage d'eau potable, située au lieu-dit « Très-Peyros », a été prise en compte dans le PLU par la mise en place de la zone Nc : Toutes les constructions et installations incompatibles avec cette activité y sont interdites.

Quelques exploitations sont à moins de 50 mètres du village et n'ont pas été interdites pour raisons fonctionnelles (proximité du siège…). Afin de limiter les contacts entre l'habitat et les activités agricoles nuisantes, la municipalité a mis en place la zone Ap qui devra jouer dans l'avenir le rôle d'espace tampon entre les habitations et les futurs bâtiments agricoles.

Lors de la mise en place du schéma communal d'assainissement, la mairie s'est engagée à réaliser un dispositif collectif dans le village. Le calendrier des travaux sur le réseau collectif n'étant pas encore défini, le règlement du PLU impose la mise en place d'un assainissement autonome pouvant être raccordé ultérieurement au réseau collectif. De plus, la transformation des granges en habitation est interdite tant que le réseau collectif n'y est pas présent. Le changement de destination d'un bâtiment existant sera permis dès lors qu'un terrain attenant, libre de toute occupation, aura une superficie de 300m² minimum. Cette règle a été édictée afin de n'autoriser que les habitations conformes permettant une épuration suffisante des effluents avant leur évacuation dans le milieu naturel.

Deux emplacements réservés ont été prévus pour la construction des deux stations d'épuration devant recueillir les eaux usées. L'article A2 et Ap2 précisent que les constructions et installations nécessaires au service public ou l'intérêt collectif sont autorisées.