



PLAN LOCAL D'URBANISME

1

RAPPORT DE PRESENTATION

Agence de MONTAUBAN
60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de NEGREPELISSE
4 Place Nationale
82800 NEGREPELISSE
negrepelisse@urbactis.eu

Agence de BOULOC
16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
boulac@urbactis.eu

Agence de GRENADE
1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU
04/11/2021, LE MAIRE



Dossier n°210333

Urbactis, SARL de Géomètres-Experts au capital de 10 000 euros, inscrite à l'ordre des Géomètres-Experts sous le n° 2008B200009
RCS Montauban 508 710 043, APE : 7112 A, TVA Intracommunautaire : FR41508710043

Urbactis est détenteur des archives des cabinets de Géomètres-Experts : Philippe FRANCOIS, Sébastien LE PAPE,
Pierre JEANJEAN, Jean-Louis DEPART, Henry TIXIER et André BLANCHOT

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE.....	8
1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAUBIAC	8
DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES AUX DOCUMENTS D'URBANISME.....	9
PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC, L'ETAT INITIAL	11
DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
1. LE POSITIONNEMENT TERRITORIAL DE CAUBIAC	12
1.1. Une commune rurale dans la région Toulousaine	12
1.2. Vis-à-vis des dessertes	13
1.3. Au sein des intercommunalités.....	14
2. L'ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE.....	19
2.1. La morphologie du territoire – Le relief.....	19
2.1.1. Les coteaux molassiques	19
2.2. Le réseau hydrographique	20
2.3. La géologie et les sols	21
2.4. Le climat	23
3. LE CADRE DE VIE	24
3.1. L'occupation du sol.....	24
3.1.1. Un espace agricole.....	24
3.1.2. Un espace naturel.....	24
3.1.3. Un espace urbanisé	24
4. LES OUVERTURES PAYSAGERES.....	25
4.1. La vue sur le village depuis « Les Clauères ».....	25
4.2. Les ressources du territoire	26
4.2.1. Écologie du paysage	26
4.3. Le milieu naturel.....	30
4.3.1. La Flore	30
4.3.2. La Faune.....	31
4.3.3. La carte du milieu naturel.....	32
4.4. Milieux d'intérêt écologique	33

4.5 Les boisements	33
4.6 Les espaces naturels, les arbres d'alignement	33
4.7 Synthèse Environnement	34
4.8. L'eau	36
4.8.1. La qualité des eaux des cours d'eau	36
4.9 L'Energie	37
4.10 Les technologies sur les informations et la communication	37
4.11 Morphologie urbaine et espaces publics	38
4.11.1. Historique des formes urbaines	38
4.12 Les formes urbaines - La typologie des sites d'implantation de l'habitat	40
4.13 Les espaces publics	42
4.14 Le patrimoine bâti, historique et archéologique	42
4.14.1. Le patrimoine architectural	42
4.14.2. Le patrimoine archéologique	44
4.15 Les sols et la construction	45
4.16 Les risques majeurs, les nuisances et pollutions	46
4.16.1. Le risque d'inondation	46
4.17 Le plan de Prévention des Risques «sécheresse»	48
4.18 Le risque sismique	48
4.19 Le risque de mouvement de terrain	48
CONCLUSION SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	49
5. L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	50
5.1 Les dynamiques démographiques	50
5.2. Le logement - la construction	52
5.3. La population active et l'emploi	53
5.4. L'activité économique et l'emploi	54
5.5. L'activité agricole	55
5.5.1. Les potentialités agronomiques	55
5.5.2. Les exploitations agricoles	55
5.5.3. Les activités agricoles	56
CONCLUSION DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE :	59
6. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	60
6.1. Les équipements publics	60

6.2. Les équipements scolaires	60
6.3. Les équipements ou services sanitaires et sociaux	60
6.4. Les équipements sportifs et de loisirs	60
6.5. Les équipements touristiques	60
6.6. Commerce et services	61
6.7. Les réseaux	61
6.7.1. Le réseau d'eau potable	61
6.7.2. L'assainissement	61
6.7.3. Les eaux pluviales	62
6.7.4. Le réseau électrique	62
6.7.5. La défense incendie	62
6.8. Les servitudes d'utilité publique	63
6.9. La gestion des déchets	64
6.10. Trafic et sécurité routière	66
CONCLUSION EQUIPEMENTS ET SERVICES DE CAUBIAC :	67
7. LE FONCTIONNEMENT DE CAUBIAC	68
7.1. Les déplacements intra-muros	68
7.1.1. Les liaisons inter quartiers	68
7.1.2. Les chemins de randonnée, les voies piétonnes et cyclables, les liaisons inter-quartiers	68
7.2. Les déplacements extra-muros	68
7.2.1. Les transports en commun	68
7.3. Les modes de déplacements : la voiture particulière	69
7.4. Les associations	70
8. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE	71
PARTIE 2 : LES INCIDENCES DU DIAGNOSTIC SUR LES PROJETS COMMUNAUX	72
1. LE BILAN DU DIAGNOSTIC	73
2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	77
PARTIE 3 : LA MISE EN ŒUVRE DU PLU, LE CONTENU DU PLU	78
1. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS	79
1.1. Rappel des tendances des dernières années	79
1.1.1. Analyse démographique	79
1.1.2. La construction – Le logement	80
1.2. Hypothèse de développement	84

1.2.1. Rappel sur la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et sur les objectifs du SCOT Nord Toulousain	84
1.2.2. Analyse des différents secteurs, examinés pendant les études du PLU :	84
1.2.3. Capacité du PLU :	89
2. LES EFFETS DES LOIS SUR L'AMENAGEMENT, L'URBANISME ET L'ENVIRONNEMENT	91
2.1. La prévention des risques naturels	91
2.1.1. Le risque d'inondation	91
2.1.2. Le risque de mouvements de terrains	91
2.2. Le risque sismique	91
2.3. La prévention des nuisances.....	91
2.4. La lutte contre le bruit du voisinage	92
2.5. Les risques sanitaires.....	92
2.5.1. La lutte contre l'insalubrité.....	92
2.5.2. La lutte contre les termites.....	92
2.5.3. Le risque d'exposition au plomb.....	92
2.6. La lutte contre le bruit des infrastructures de transports.....	92
2.7. La Loi sur l'eau et l'assainissement	92
2.8. La préservation de la qualité du paysage et de l'environnement.....	93
2.9. Les ouvrages techniques et les infrastructures.....	93
2.10. La protection contre les incendies	93
2.11. Le principe de diversité des fonctions urbaines et d'une offre diversifiée de l'habitat.....	94
2.12. Les besoins répertoriés	94
2.12.1. En matière d'aménagement de l'espace :	94
2.12.2. En matière d'accueil et de développement économique de la commune	95
2.12.3. En matière d'équilibre social de l'habitat :	95
2.12.4. En matière de déplacements et de transports :	95
2.12.5. En matière d'équipements et de services :	95
3. LES DISPOSITIONS DU PLU : LE ZONAGE	96
3.1. LES ZONES URBAINES	96
3.1.1. La zone UA	96
3.1.2. La zone UB	96
3.2. LES ZONES À URBANISER	96
3.2.1. La zone AU	96
3.2.2. La zone AU2	96
3.3. LES ZONES AGRICOLES.....	96
3.3.1. La zone A	96
3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	97

3.4.1. La zone N	97
3.5. LES ESPACES BOISES CLASSES	97
4. EVOLUTION PAR RAPPORT AU PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME	99
5. LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	100
5.1. Pour la prévention des nuisances	100
5.2. Pour la lutte contre le bruit du voisinage	101
5.3. Pour la protection des itinéraires et la sécurité routière	102
5.4. Pour la protection de la santé publique et des raisons de salubrité	102
5.5. Pour la protection du patrimoine bâti	103
5.6. Pour la protection des sites et des perspectives visuelles	103
5.7. Pour la protection des espaces boisés classés	103
5.8. Pour la protection de l'activité agricole	103
5.9. Pour permettre une meilleure organisation urbaine et faciliter les déplacements urbains	104
5.10. Pour la sauvegarde des ensembles urbains	104
6. LES JUSTIFICATIONS DES OPTIONS D'URBANISME AU REGARD DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME	105
6.1. Le principe d'équilibre entre renouvellement urbain et préservation des espaces agricoles	105
6.2. Le principe de diversité	105
6.3. Le principe d'économie de l'espace et du respect de l'environnement	105
7. JUSTIFICATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	107
7.1. Suppression de l'espace réservé consacré à un projet d'extension du cimetière	107
7.2. Suppression de la zone NI consacrée à un nouveau centre de loisirs	107
7.3. Suppression de l'espace réservé et de la zone NI dédiés à des équipements sportifs	107
7.4. Suppression de la zone Ai agricole inconstructible	107
7.5. Reclassement des parcelles 893, 894, 895 et 939 de UB et N en A	107
PARTIE 4 : LES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES COMPENSATOIRES PRISES EN FAVEUR DE SA PRESERVATION.....	108
1. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	109
1.1. Incidences sur la topographie et l'hydrologie	109
1.1.1. Impacts	109
1.1.2. Les mesures compensatoires	109
1.2. Incidences écologiques, floristiques, faunistiques	109
1.2.1. Impacts	109
1.2.2. Les mesures compensatoires	109
1.3. Incidences sur les paysages	109
1.3.1. Impacts	109

1.3.2. Les mesures compensatoires.....	110
1.4. Incidences du PLU dans les zones urbaines	110
1.5. Incidences du PLU dans les zones à urbaniser	110
1.6. Incidences sur les zones naturelles et agricoles.....	110
2. INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE CULTUREL	111
2.1. Le patrimoine architectural.....	111
INDICATEURS POUR LE BILAN DU PLU.....	112

PREAMBULE

1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAUBIAC

La commune de CAUBIAC est actuellement couverte par **une Carte Communale, approuvée par arrêté préfectoral du 27 mars 2008.**

Par délibération du conseil municipal du **28 octobre 2008**, la commune de CAUBIAC a **prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU)** couvrant l'ensemble de son territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre de la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (loi SRU) et de ses décrets d'application du 27 mars 2001 ainsi que de la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et la loi « portant » engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010, de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme raisonné (loi ALUR), de la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (loi LAAAF), de la loi n° 2015990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques et de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique n°2018-2021 du 23 novembre 2018.

La procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme a été engagée pour les motifs suivants :

- ***Accueillir de nouveaux habitants,***
- ***Élargir les zones constructibles pour permettre l'urbanisation en dehors du village,***
- ***Définir les nouveaux secteurs d'urbanisation en cohérence avec les réseaux existants et avec la réflexion sur l'assainissement collectif,***
- ***Protéger l'espace agricole et la pérennité des exploitations agricoles.***

DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU doit être conforme aux lois et doit être compatible avec les autres documents de planification stratégique.

Il doit ainsi répondre au cadre issu des lois suivantes :

- la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains (loi S.R.U) ;
- la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 ;
- la loi d'Engagement National pour l'Environnement dite «loi Grenelle II» du 12 juillet 2010.

Dont il est bon de rappeler deux articles fondateurs exposant l'esprit dans lequel doit être élaboré ce document.

ARTICLE L 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

ARTICLE L 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.*

2° La qualité urbaine architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques,

touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

ARTICLE L 101-3 DU CODE DE L'URBANISME

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la constitution, de la Nouvelle Calédonie et des terres australes et antarctiques françaises conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC, L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

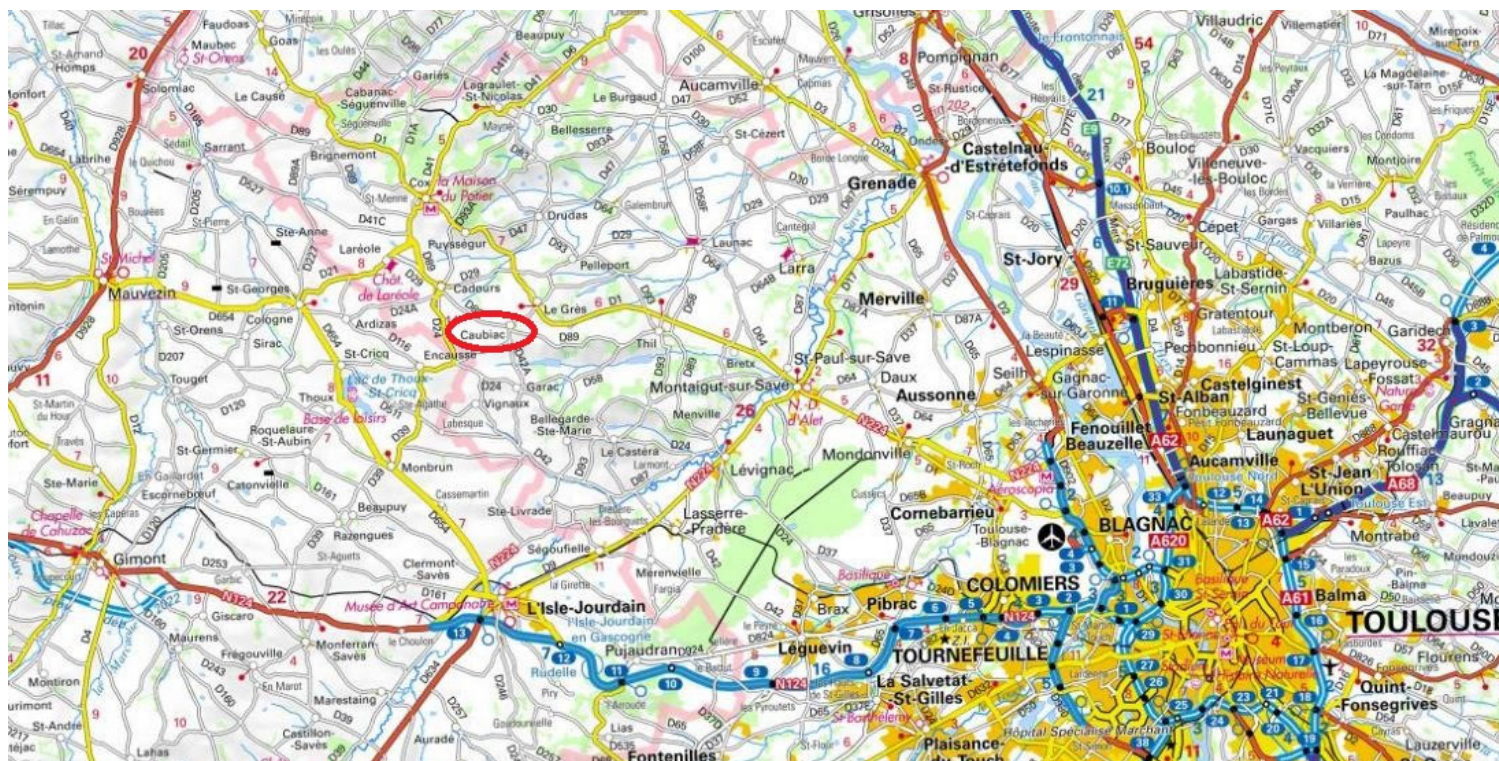
1. LE POSITIONNEMENT TERRITORIAL DE CAUBIAC

1.1. Une commune rurale dans la région Toulousaine

La Commune de CAUBIAC est située dans le département de la Haute-Garonne, à 39 km au NORD-EST de TOULOUSE, à environ 50 minutes du centre-ville et à 35 minutes de l'agglomération Toulousaine, selon les conditions de circulation. Le trajet jusqu'à TOULOUSE peut s'effectuer par la RD1.

Elle est située à 30 km de l'aéroport de TOULOUSE-BLAGNAC.

La commune de CAUBIAC, bien que rurale, est liée à l'attractivité de la métropole Toulousaine qui est en forte croissance démographique, notamment grâce à l'amélioration des infrastructures routières qui en facilite l'accès.



Plan de situation- Source : IGN/Géoportail, retouches par Urbactis

1.2. Vis-à-vis des dessertes

La commune n'est pas traversée par des voies classées à grande circulation.

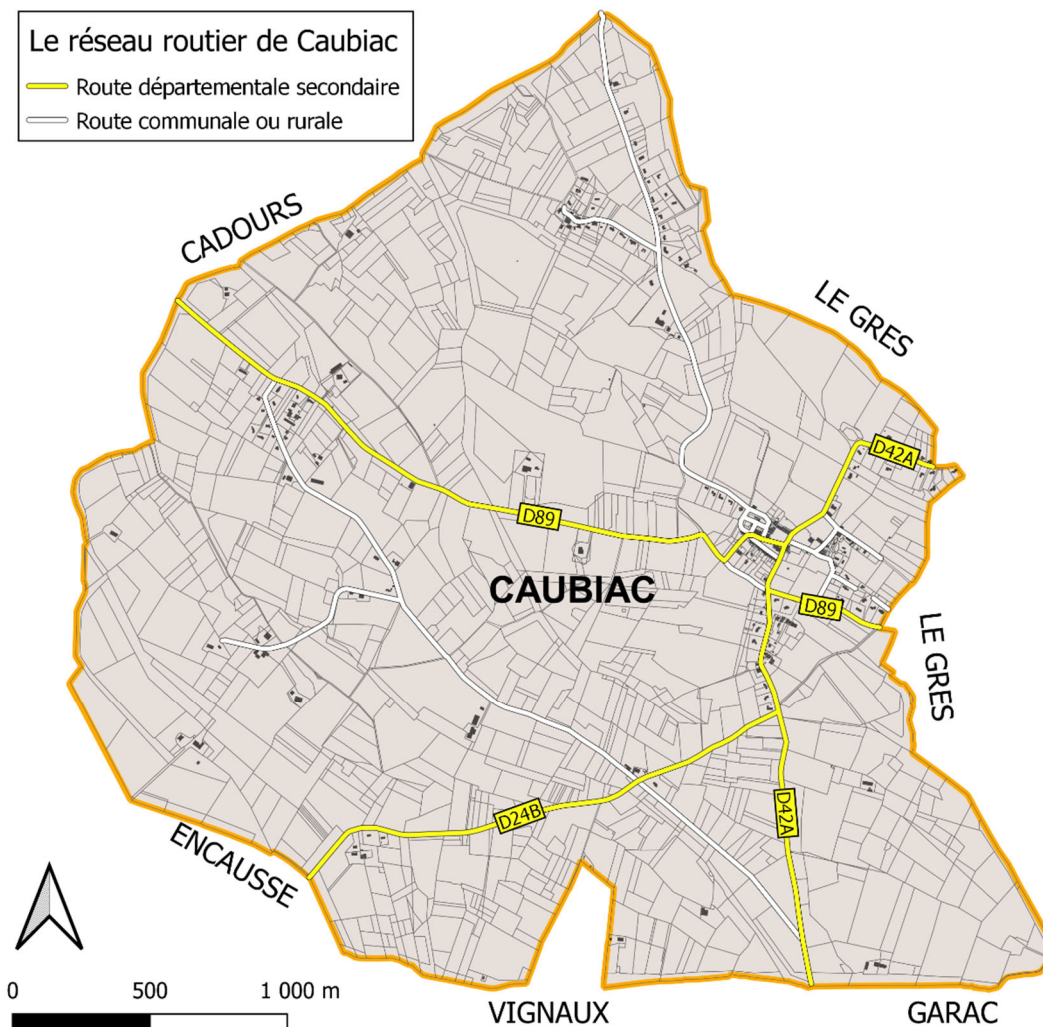
Avec un réseau de communications routières convergeant vers le village, la commune de CAUBIAC bénéficie d'un réseau routier bien développé. Cette situation tend à favoriser les échanges avec les communes extérieures puis au-delà, TOULOUSE et son agglomération.

Un réseau de voies communales est présent dans le village. Ces voies communales sont des rues et des chemins ruraux.

La desserte de CAUBIAC est également assurée par la ligne ferroviaire Toulouse - Auch. Cette ligne dessert le territoire communal par un arrêt sur la commune de Mérenvielle à 10 km de CAUBIAC.

La commune est également desservie par la ligne 373 du Conseil départemental.

La commune de CAUBIAC n'est pas située dans un périmètre de plan de déplacements urbains (PDU).



Carte du réseau de voirie – Sources : Cadastre/Urbactis

1.3. Au sein des intercommunalités

La commune CAUBIAC se situe dans l'arrondissement de TOULOUSE.

La commune de CAUBIAC est délimitée par :

- Au NORD - OUEST par la commune de CADOURS
- Au NORD - EST par la commune de LE GRÈS
- Au SUD - EST par les communes de LE GRÈS et GARAC
- Au SUD - OUEST, par la commune d'ENCAUSSE
- Au SUD par la commune de VIGNAUX.

Les villages les plus proches sont Le Grès et Garac (respectivement à 1,7 km et 3 km).

La ville de Cadours, est à 3,5 km.

A/ Canton

Elle est rattachée administrativement au Canton de Léguevin qui regroupe 36 communes

B/ Communauté de communes

Caubiac fait partie de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans, qui a été créée le 1er janvier 2017 et regroupe, à ce jour, 29 communes.

Celle-ci possède de nombreuses compétences :

- Développement économique emploi tourisme agriculture
- Aménagement de l'espace et numérique
- Gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Petite enfance
- Voirie
- Equipements culturels sportifs et soutien du tissu associatif



COMMUNES DU CANTON :

Bellegarde-Sainte-Marie, Belleserre, Breth, Brignemont Le Burgaud, Cabanac-Seguenille Cadours, Le Castéra, Caubiac, Cox, Daux, Drudas, Garac, Grenade, Le Grès, Lagrault-Saint-Nicolas, Laréole, Lasserre, Larra, Launac, Léguevin, Légnac, Menville, Mérenvielle, Merville, Montaigut/Save, Ondes, Pelleport, Pradère-les-Bourguets, Puysségur, Saint-Cezert, Saint-Paul/Save, Sainte-Livrade, Salvétat-Saint-Gilles, Thil, Vignaux.

C/ Le SCOT

La commune de CAUBIAC est comprise dans le périmètre du SCOT NORD TOULOUSAIN (Schéma de Cohérence Territoriale) et doit à ce titre s'intégrer dans la Charte interSCOT pour une cohérence territoriale de l'Aire Urbaine toulousaine définie autour de quatre axes :

- Assurer l'autonomie des territoires dans la complémentarité
- Intégrer les habitants et garantir l'accès à la ville pour tous
- Organiser les échanges dans l'aire urbaine et avec les autres territoires
- Valoriser les espaces naturels et agricoles, gérer de manière économe les ressources (sol, air, eau, déchets...) et prévenir les risques majeurs.

Le SCOT NORD TOULOUSAIN regroupe aujourd'hui 64 communes (dont 4 communautés de communes) réparties sur le département de la Haute-Garonne. Par délibération du 5 juillet 2006, le Comité syndical du syndicat mixte a prescrit la mise en œuvre d'un SCOT.

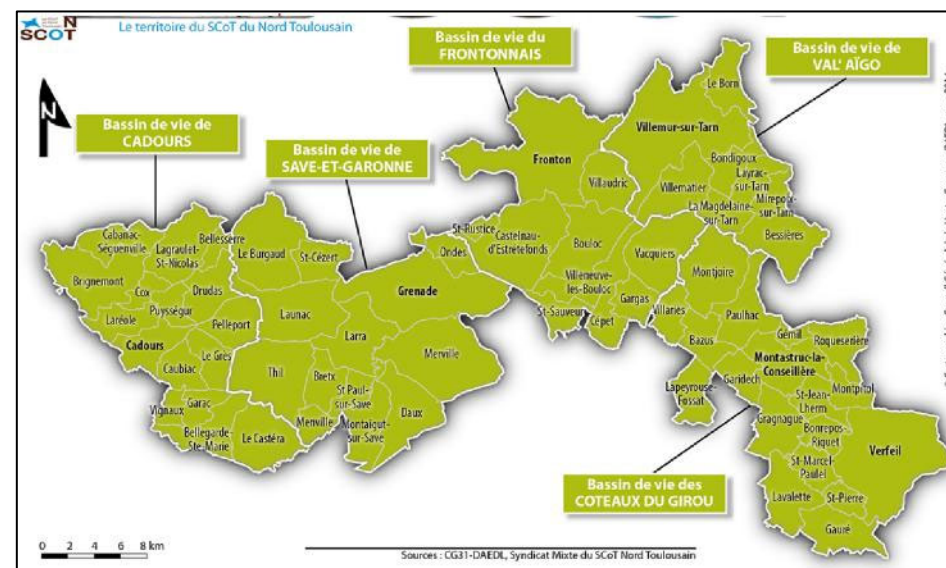
Le SCOT du Nord Toulousain a été élaboré et arrêté sous l'emprise de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE).

En application de cette loi, le syndicat mixte du SCOT a élaboré un DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) qui traduit par des orientations et des objectifs les principes d'aménagement et de développement durables qui sont exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le SCOT Nord Toulousain a été approuvé le 4 juillet 2012 et modifié en décembre 2016 en particulier sur le volet commercial.

Étant dans son périmètre, le PLU de la commune de CAUBIAC doit prendre en compte les orientations du PADD du SCOT :

- 1/ Accueillir en ménageant le territoire
- 2/ Préserver richesses et identités rurales
- 3/ Renforcer les fonctions économiques sur le territoire
- 4/ Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous
- 5/ Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants
- 6/ Se doter des moyens de mise en œuvre du SCOT



Périmètre des bassins de vie du SCOT Nord Toulousain - Source : Brochure du SCOT Nord Toulousain - Retouches : B.E GAICHIES

Le SCOT Nord Toulousain a défini des pôles d'équilibre et des pôles de proximité secondaire. La commune de Caubiac n'est définie comme ni l'un ni l'autre.

Les pôles d'équilibre constituent le support privilégié de l'autonomisation des bassins de vie du SCOT en contribuant notamment à renforcer les fonctions et services faiblement représentés à ce jour.

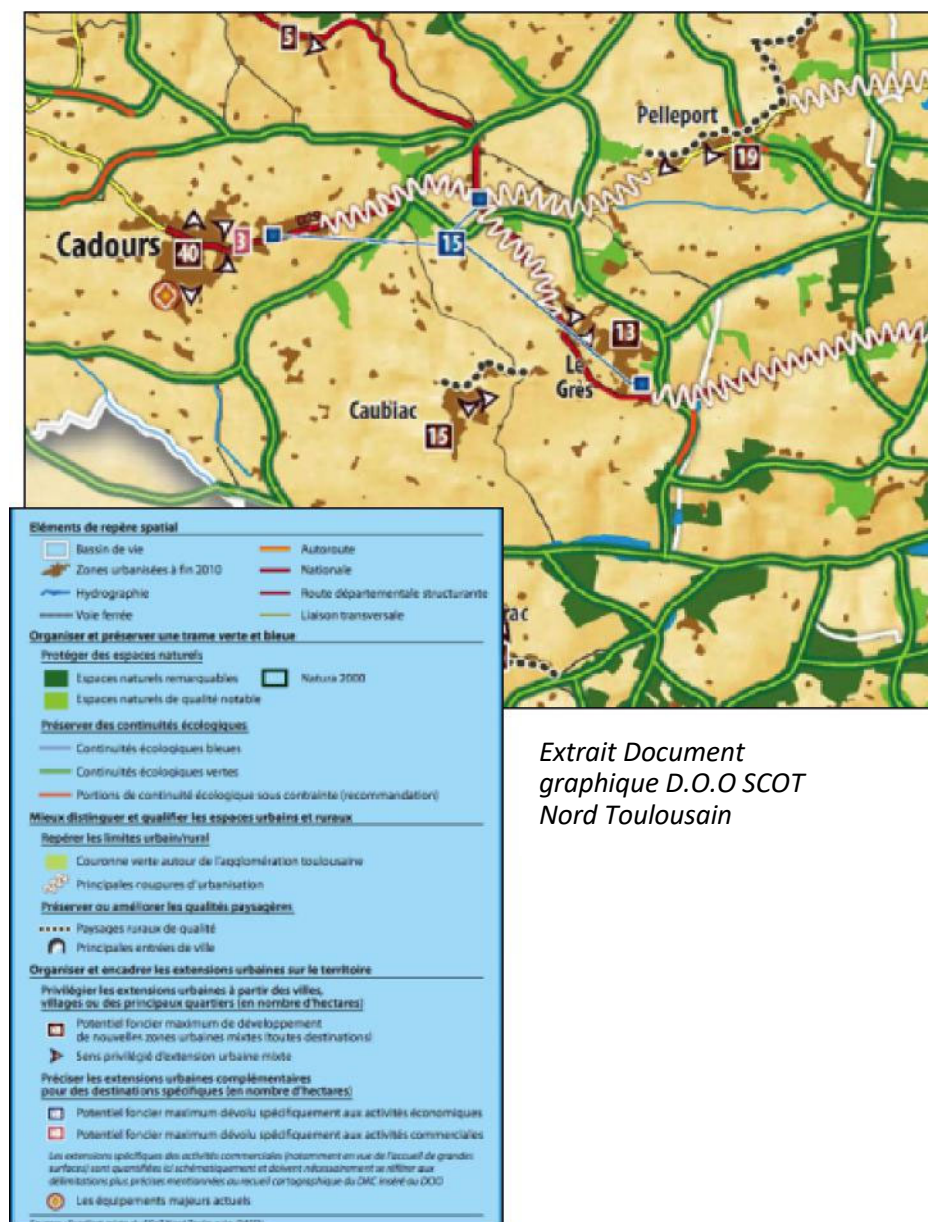
Dans le bassin de vie de la commune le pôle d'équilibre est CADOURS.

La commune de CAUBIAC a été définie comme « autre commune sans assainissement collectif » ce qui signifie d'après le DOO que la commune doit rechercher des densités moyennes de constructions de l'ordre de : 6 à 10 logements /ha

En tant que commune non pôle, cela implique que son PLU prévoit une croissance modérée.

D'après l'extrait du document graphique du DOO, on peut lire plusieurs éléments pour la commune De CAUBIAC:

- Potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes : 15 ha.
- Potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques : 15 ha répartis sur 3 secteurs (Cadours, Le Grés sud village, Le Grés carrefour RD1 et RD29).



D/ Le Pays

Enfin, elle fait partie du PETR (Pôle d'Équilibre Territorial et Rural) du Pays Tolosan.

Il regroupe 70 communes dont 16 communes isolées et 5 communautés de communes.

Le Pays Tolosan s'inscrit dans le cadre de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable des territoires, dite loi Voynet. Dans ce cadre, un pays est un territoire caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale.

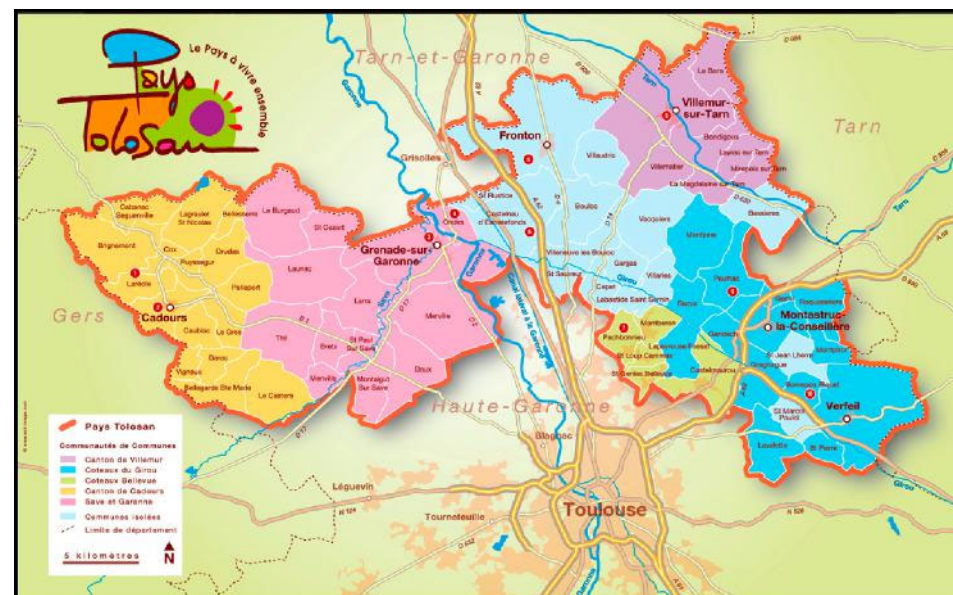
C'est un lieu d'action collective qui fédère des communes, groupements de communes, organismes socioprofessionnels, entreprises et associations autour d'un projet commun de développement.

Niveau privilégié de partenariat et de contractualisation, le Pays n'est ni une circonscription administrative ni une nouvelle collectivité locale.

La Mise en place d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) au sein du Pays Tolosan est en cours de réalisation depuis début l'année 2010, mais celui-ci semble mis en pause et il n'est toujours pas approuvé à l'heure actuelle.

CAUBIAC est adhérente à plusieurs syndicats intercommunaux :

- Le Syndicat intercommunal des Eaux des vallées du Girou de l'Hers de la Save et Coteaux de Cadours (Production d'eau potable et distribution, gestion et entretien du réseau d'eau potable),
- Le Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute-Garonne (pour le réseau d'électricité),
- Le Syndicat DECOSSET (pour la collecte et le traitement des déchets et ordures ménagères),
- Le Syndicat Intercommunal Pour le Transport Des Personnes Âgées.



Périmètre du Pays Tolosan - Source : Site du Pays Tolosan

Conclusion du «Positionnement territorial de CAUBIAC»

La commune de CAUBIAC possède un bon maillage du réseau de voirie. En effet, elle est notamment traversée par la RD 89. Le passage de cette RD 89 permet une desserte aisée du territoire, et un raccordement sur la RD1, accès principal vers Toulouse.

La commune fait partie de plusieurs structures supra-communales différentes : la Communauté de Communes des Hauts Tolosans, le SCOT Nord Toulousain et le PETR du Pays Tolosan. .

La commune n'a pas été identifiée comme un pôle par le SCOT NORD TOULOUSAIN, c'est pourquoi elle doit prévoir une croissance de population modérée.

2. L'ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE

2.1. La morphologie du territoire – Le relief

La commune de CAUBIAC est installée sur les coteaux molassiques de l'Ouest Toulousain.

Le territoire communal, avec une superficie de 7,99 km² (800 ha), présente un relief vallonné.

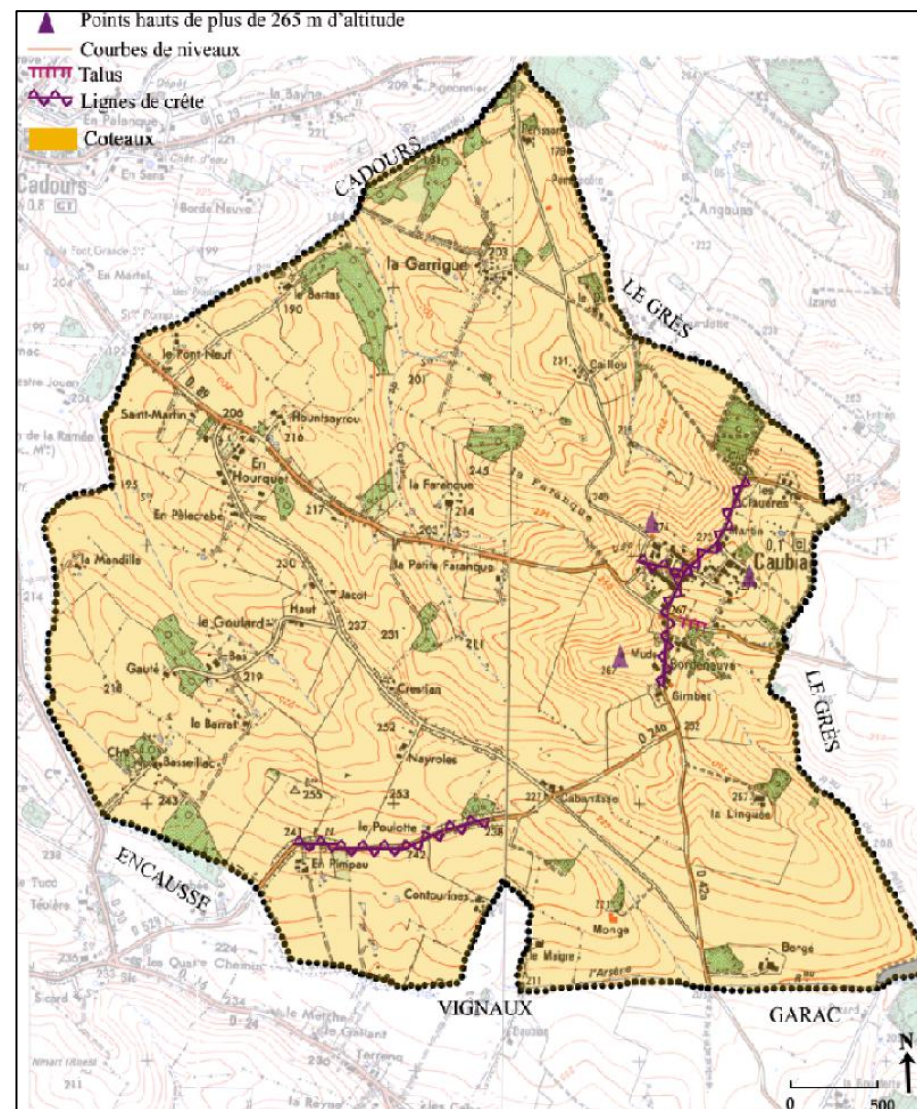
L'altitude varie de 178m pour la minimale, à 275m pour la maximale.

2.1.1. Les coteaux molassiques

C'est un paysage de coteaux où le paysage agricole domine, notamment l'activité céréalière.

On ne trouve quasiment pas de ripisylves le long des ruisseaux.

Les voies départementales n°24B, 42A et 89 traversent la commune.



Carte de la topographie - Source : Agence Jean GAICHIES

2.2. Le réseau hydrographique

Quelques ruisseaux maillent le territoire communal :

Au NORD, il s'agit des :

- 1 – Ruisseau de Marguestaud
- 2 – Ruisseau de Pommeçôte
- 3 – Ruisseau de Crestian

Au SUD, il s'agit des :

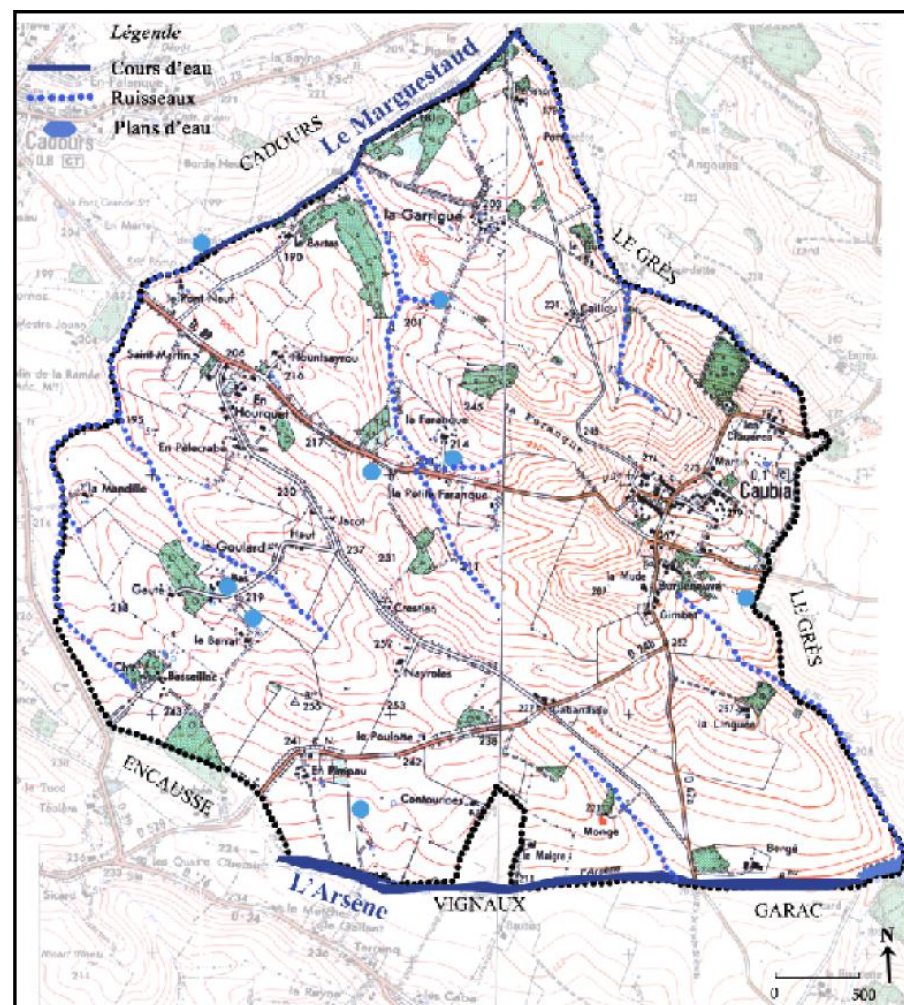
- 1 – Ruisseau de l'Arsène
- 2 – Ruisseau du Pélât

On rencontre également un plan d'eau, situé à l'extrême SUD – EST du territoire communal, le lac de Garac.

La commune de CAUBIAC est concernée par les risques d'inondation liés aux ruisseaux de «Marguestaud» et «Arsène» (Cf. chapitre 2.6 Les risques majeurs, les nuisances et pollutions).



Débouché du ruisseau l'Arsène dans le lac de Garac



Carte de l'hydrographie – Source : Agence Jean GAICHIES

2.3. La géologie et les sols

Ces formations molassiques sont constituées d'une épaisse série de dépôts fluvio-lacustres, qui se sont déposés durant plusieurs dizaines de millions d'années dans un grand bassin sédimentaire formé entre les Pyrénées et le Massif-Central. Ces dépôts détritiques et grossiers au départ, sont ensuite suivis par des dépôts de sédiments plus fins argilo-marneux, avec parfois des intercalations de sable (sabline), de graviers et calcaires.

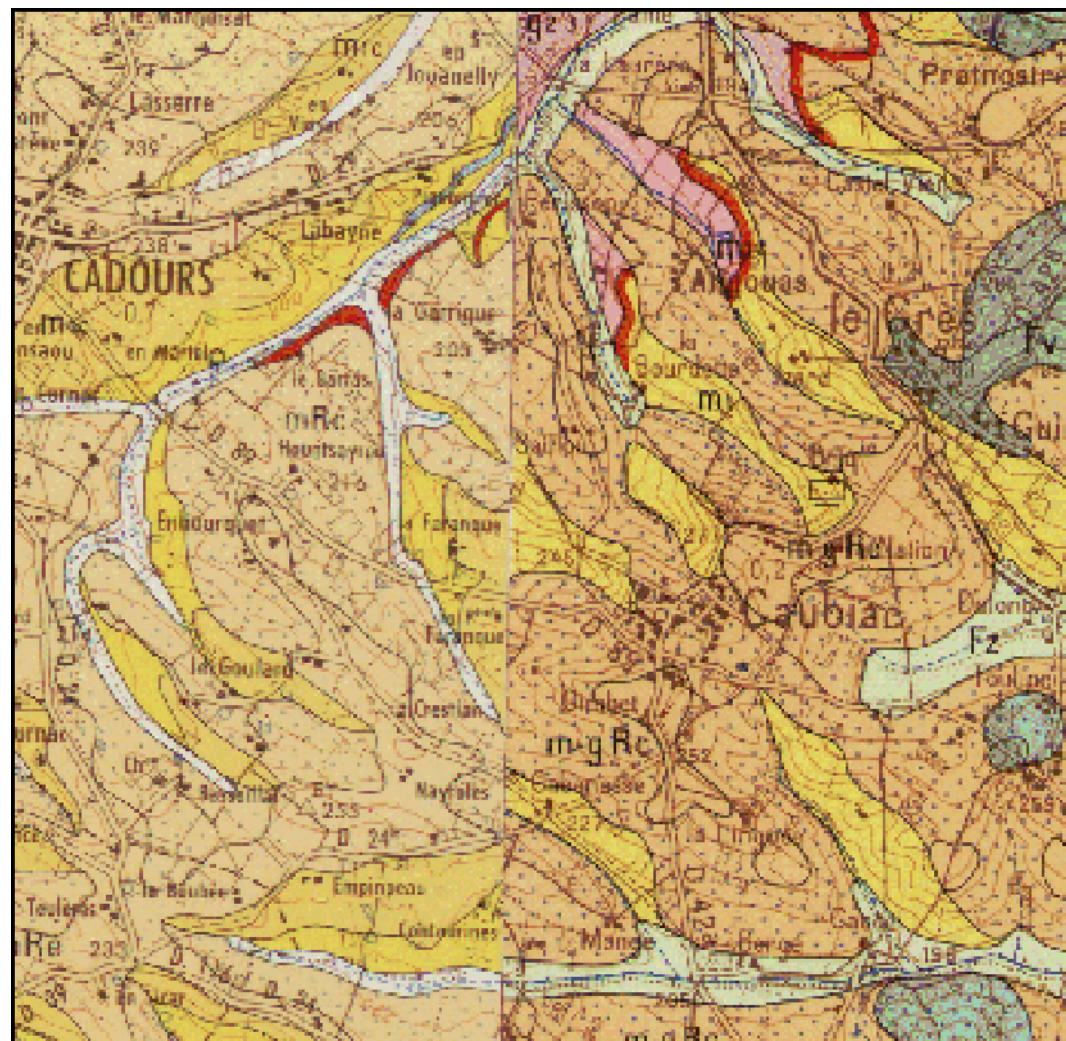
Cette sédimentation a pris fin, il y a 5 millions d'années, avec le comblement du bassin d'origine. A partir de cette date, l'érosion a commencé son travail ; c'est ainsi que la Garonne et ses principaux affluents ont commencé à creuser des vallées s'engouffrant dans les dépôts molassiques. Les dépôts de ces rivières sont appelés alluvions. Au quaternaire, une lente surrection de la région, plus un abaissement du niveau de la mer en période glaciaire, ont accéléré ce phénomène d'érosion, avec un creusement des vallées secondaires et dépôt des formations de pente, assez récemment.

Les coteaux molassiques :

Sur les versants Nord des coteaux, où les pentes sont relativement douces, les solifluxions et éluvions issues de la décomposition de la molasse ont été exposés à une altération pédologique, qui entraîne la formation de sols bruns à lessivés.

On observe principalement les formations des pentes, éboulis et solifluxions issus de la molasse (MS) et les formations résiduelles des plateaux (MR). Ces formations recouvrent la molasse et les marnes d'âge Stampien. Ce sont des coulées argileuses, dont l'épaisseur est plus importante en bas des versants. Sur le bas des pentes, elles se raccordent aux alluvions des fonds de vallon. Elles forment les sols bruns sur molasse.

Sur les versants Sud, l'érosion étant plus forte (due au climat), les sols sont squelettiques (roche mère).



Carte géologique – Source : Agence Jean GAICHIES

On y rencontre des formations calcaires de base du Miocène de l'Armagnac (Burdigalien supérieur, inférieur). Ces formations présentent un faciès calcaire, qui devrait marquer la limite Oligocène-Miocène.

Ces formations molassiques ne présentent pas d'aquifère continu. On observe parfois des lentilles sableuses ou graveleuses réduites en superficie et en épaisseur. Elles sont à l'origine des sources de coteaux donnant naissance aux ruisseaux.

Dans le fond des vallons, où circulent les ruisseaux secondaires, on trouve les alluvions actuelles et modernes des cours d'eau secondaires, qui sont de composition pétrographique homogène composée de limons, argileux en profondeur.

2.4. Le climat

Données Météo-France Blagnac

Le climat de la commune de CAUBIAC est approchant à celui de la région Toulousaine caractérisé par :

- Une pluviométrie moyenne de 650 mm/an avec un maximum au printemps (76.9mm en mai) et en hiver et un minimum en été (juillet 46.9mm),
- Des températures oscillant entre environ 5,8°C et 22°C avec des températures record l'été de plus de 40°C,
- Des vents dominants Ouest à Nord-Ouest (vent de pluie) et Sud-Est (vent d'Autan sec).

Les vents dominants sur la commune sont les vents Ouest et de Sud Est. L'influence de ces vents est à prendre en compte afin d'éviter toute gêne ou toute nuisance.

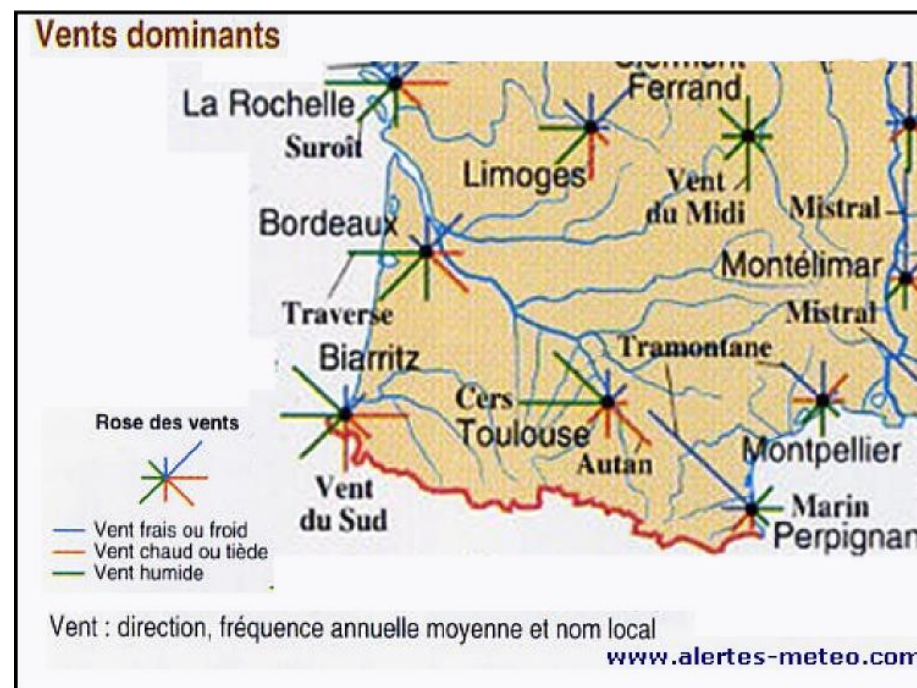
En effet, sous l'influence du vent, les odeurs tout comme le bruit se propagent plus ou moins loin.

Il est donc important de tenir compte de cet élément pour l'installation d'activité ou même la construction d'habitation.

Les analyses du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), ont démontré que les tendances nationales allaient subir des changements climatiques assez important comme :

- Une augmentation de la température,
- Des pluies plus violentes vers le printemps et fin d'hiver
- Des sécheresses plus longues

Ces éléments seront à prendre en compte lors de l'élaboration du PLU.



Les vents dominants du Sud-Ouest de la France- Source : Météo France

3. LE CADRE DE VIE

3.1. L'occupation du sol

Deux types d'espaces déterminent le territoire communal :

- Les espaces agricoles et les espaces naturels,
- Les espaces urbanisés

Le caractère de la commune est essentiellement agricole et rural.

3.1.1. Un espace agricole

L'activité agricole est dominante et marque fortement le paysage de la commune avec des grandes unités de cultures céréalières, oléagineux, protéagineux, jachères et quelques prairies permanentes ou temporaires.

3.1.2. Un espace naturel

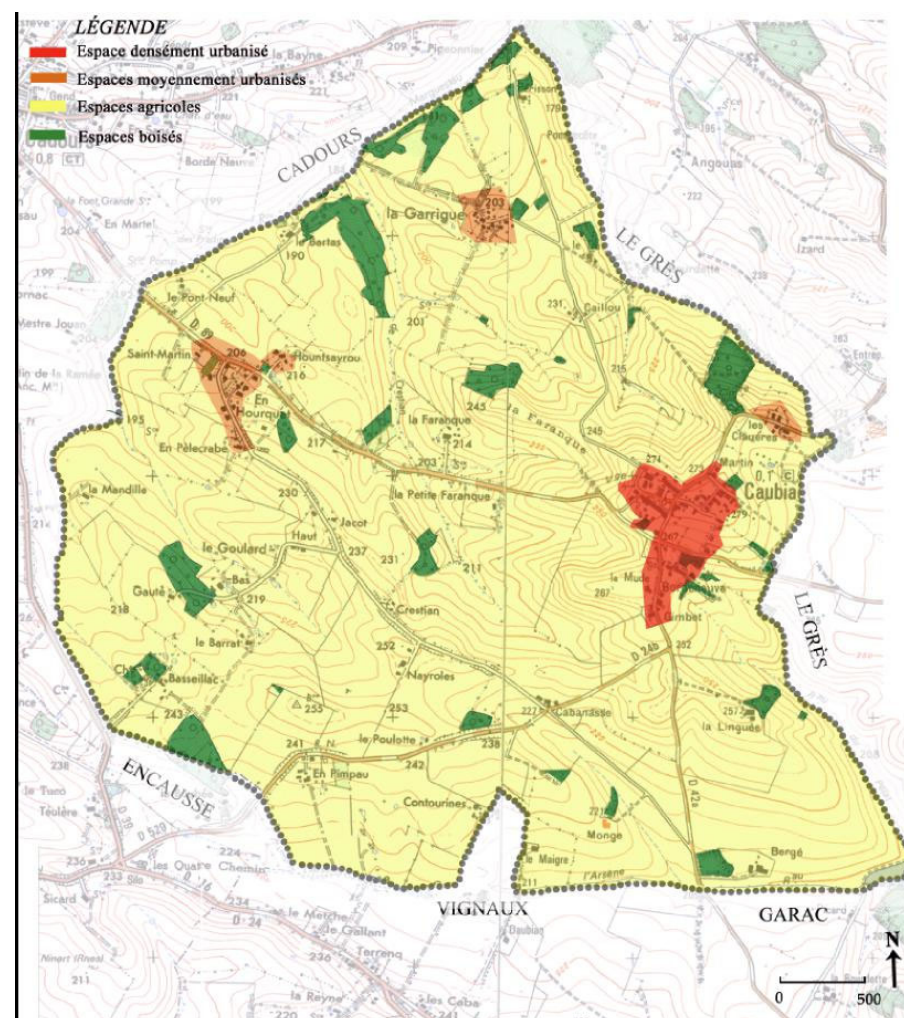
Il représente près de 1,51% du territoire communal. Il est constitué :

- D'un massif boisé
- De quelques ensembles de bois : les Espaces Boisés Classés occupent 11,8 hectares soit près de 1,47 % de la superficie totale du territoire.
- De petits ruisseaux et de deux points d'eau.

3.1.3. Un espace urbanisé

Il est de faible importance et ne représente que 5 % du territoire communal.

En dehors du Village, les zones urbaines sont peu densifiées, mis à part les hameaux de « La Garrigue » et d'« En Hourquet ». Elle est essentiellement constituée de maisons et fermes anciennes, avec quelques constructions récentes.



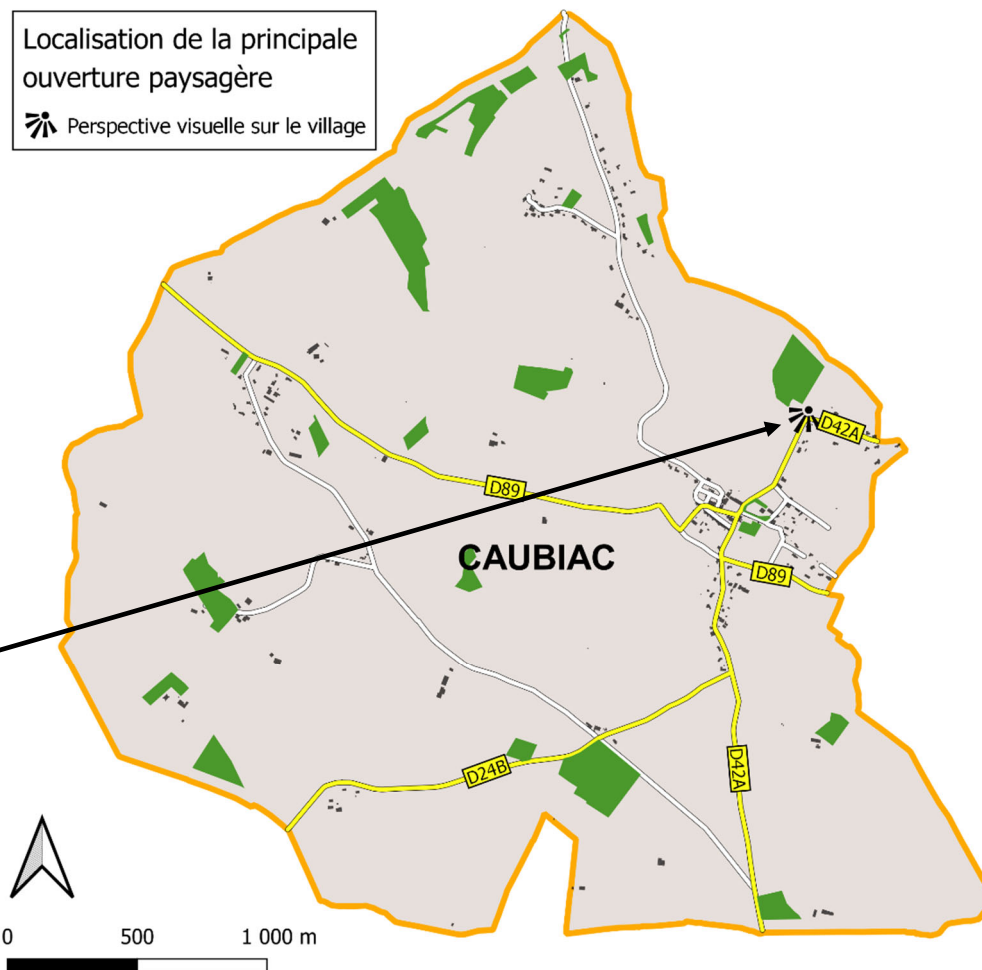
Carte de l'Occupation Des Sols - Source : Agence Jean GAICHIES

4. LES OUVERTURES PAYSAGERES

Les perspectives visuelles sur le village et l'église doivent être protégées.

4.1. La vue sur le village depuis « Les Clauères »

Cette vue intéressante sur le village, avec une transition nette entre l'espace agricole et l'espace urbain sera protégée dans le document d'urbanisme



Carte des perspectives visuelles – Source : Urbactis

4.2. Les ressources du territoire

4.2.1. Écologie du paysage

Le paysage de la commune de CAUBIAC est un système vivant, modelé par les activités humaine et relativement hétérogène. On y croise des champs, des maisons ou fermes isolées, et des hameaux regroupant bâtiments anciens comme récents.



La matrice agricole – vue sur le village depuis le sud-ouest



Champs de tournesols et habitat récent – La Garrigue

La matrice agricole

Elle est divisée en deux parties :

Les parties NORD-OUEST, SUD-OUEST et SUD de la commune, avec un relief relativement peu tourmenté au niveau par exemple de La Garrigue.

Les parties EST de la commune, qui présentent un milieu agricole dominance céréalière, avec un relief accentué



Le village – place centrale

Le village et les zones urbanisées

Le village ancien est implanté sur un promontoire. Son développement récent s'est effectué en direction du Sud, de l'Est, et le long de la voie départementale n°42A, en direction de Le Grès.

Des hameaux sont dissociés du village :

- Le hameau de la Garrigue, présentant une intégration difficile, sur sa partie SUD-EST.
- Le hameau d'En Hourquet, avec un développement limité du fait de la présence d'un élevage.

Dans la matrice, des enclaves telles que l'habitat isolé de qualité, et les boisements, participent à la diversité paysagère du territoire de la commune. Les extensions des hameaux en habitat moderne sont moyennement intégrées.

Des liaisons ou corridors existent entre les enclaves, permettant les circulations, notamment d'animaux sauvages.

Plus le nombre de corridors sera important et les liaisons variées, plus le paysage sera dynamique.

Sur la commune CAUBIAC, il y a trois types de liaisons :

- Les routes et les chemins constituant un réseau moyennement maillé.
- Les ruisseaux qui constituent un maillage moyennement important sur cette commune.
- Les haies végétalisées, présentes au Nord de la commune, permettant la circulation de la faune.

Les liaisons représentées par les cours d'eau, les haies et bois sont à préserver, pour maintenir l'équilibre écologique du milieu naturel de la commune, ainsi que les alignements d'arbres, pour de plus leur intérêt visuel.

La transition peut être progressive entre le village, les hameaux et la matrice agricole.

Une anthropisation importante de ce milieu de transition, par le développement de l'urbanisation de manière non concertée, peut conduire à une dysharmonie du paysage (hameau Sud Est de La Garrigue, Sud du village) et des problèmes de circulation des animaux sauvages.

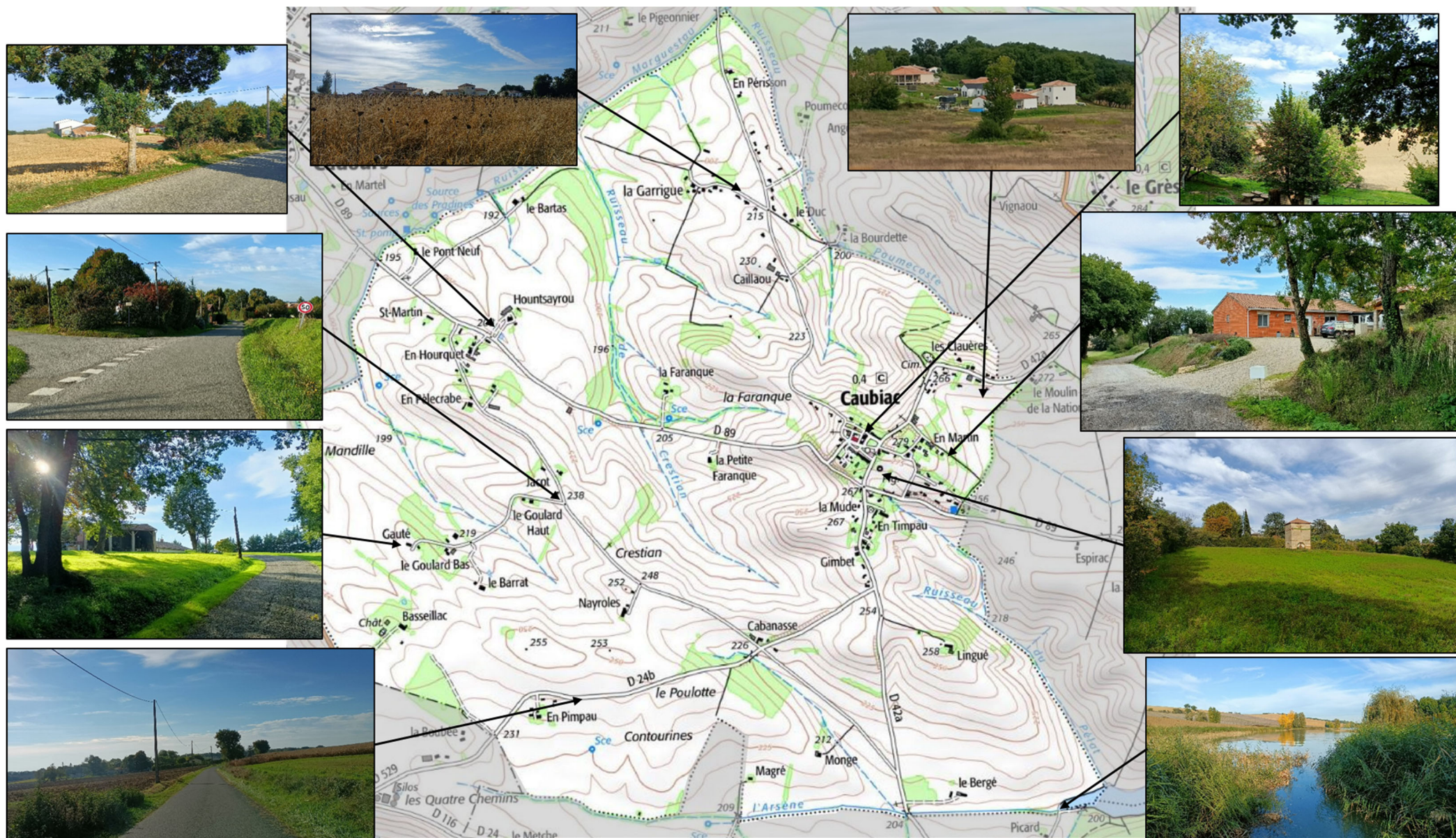
La commune de CAUBIAC offre un paysage bien diversifié.



La Garrigue – vue depuis Les Clauères



Sud-ouest – vue depuis le village



4.3. Le milieu naturel

4.3.1. La Flore

L'approche floristique est simplifiée pour éviter de longues listes d'énumération.

Les zones d'habitats

Elles sont caractérisées par des jardins privatifs où poussent des espèces pas toujours locales.

Les zones agricoles

La grande culture est dominante (blé, colza, tournesol...). Ce type de culture intensive conduit à une artificialisation du milieu, dans lequel survivent des herbacées (graminées, papilionacées) ; toutefois, dans les jachères, on peut y observer des orchidées et des sabots de Vénus.

Les boisements et haies champêtres

Il reste sur la commune des haies champêtres, constituant un linéaire discontinu et résiduel. Elles accompagnent généralement les ruisseaux et fossés et parfois les voiries et limites de propriétés. Ces haies sont surtout présentes sur la partie Nord de la commune.

Composition des haies :

Simple cordon arbustif ou buissonnant n'offrant pas d'abris pour la faune.

Très rarement, des haies pluristratifiées composées d'arbres, arbustes et buissons permettant le refuge et la nidification.

Dans ces haies on trouve essentiellement le chêne pédonculé ou pubescent, le frêne, l'orme, le peuplier, l'érable champêtre, le robinier faux acacia, le prunellier et le sureau.

En bord de ruisseaux principaux, on trouve des espèces végétales typiques des zones humides. Ces ripisylves sont particulièrement appauvries dans cette commune par l'activité agricole ; elles sont composées généralement de frênes, robiniers faux acacia, saules et saules blancs, peupliers, sureaux, chênes...

Ces boisements de bord de ruisseaux permettent la régulation hydraulique et hydrique, l'épuration des eaux de ruissellement, notamment vis à vis de l'azote et des phosphates, la stabilisation des berges etc.

Le taux de boisement est faible.

Quelques massifs boisés sont isolés dans l'espace agricole de grandes cultures :

- Les boisements, au NORD de la commune, au niveau du hameau de « La Garrigue ».
- Les boisements autour du lieu-dit «La Faranque»

- Les boisements autour du lieu-dit «Le Goulard» et du château de Basseillac
- Un ensemble de bois autour du village
- Un massif boisé à côté du cimetière
- Des boisements aux lieux-dits «Bergès», «La Linguée» et «Monge».

Ces espaces boisés sont constitués soit de bois, soit de landes boisées ; les peuplements sont peu diversifiés et les espèces rencontrées sont essentiellement le robinier faux acacia, le prunelier, le chêne, l'orme parfois et le frêne.

4.3.2. La Faune

Cette liste est bâtie à partir d'une collecte d'informations et d'observations sur le terrain.

Mammifères

Les espèces présentes sont le sanglier, le chevreuil, le lapin, le renard, le blaireau, le lièvre et, près des points d'eau, le ragondin.

Les élus ne nous ont pas spécifié de trajets particuliers pour les gros mammifères. La chasse est gérée par une ACCA.

Avifaune

Canards, sarcelles diverses, hérons peuvent être présents en bord des ruisseaux.

En terrain découvert on peut parfois observer des busards divers et la buse variable, des faucons.

Des faisans, bécasses, perdrix, tourterelles, chouettes, pics peuvent être présents près des lisières de bois, bosquets, haies.

Amphibiens et reptiles

À proximité de l'eau on peut trouver la couleuvre vipérine ou à collier, le crapaud commun, des grenouilles.

Dans les milieux secs, on peut observer le lézard des murailles, le lézard vert, la couleuvre verte et jaune, la vipère aspic.

Faune piscicole

Le milieu hydrographique étant peu important, aucune faune piscicole spécifique ne peut être nommée.

Tourterelle des bois



Héron cendré

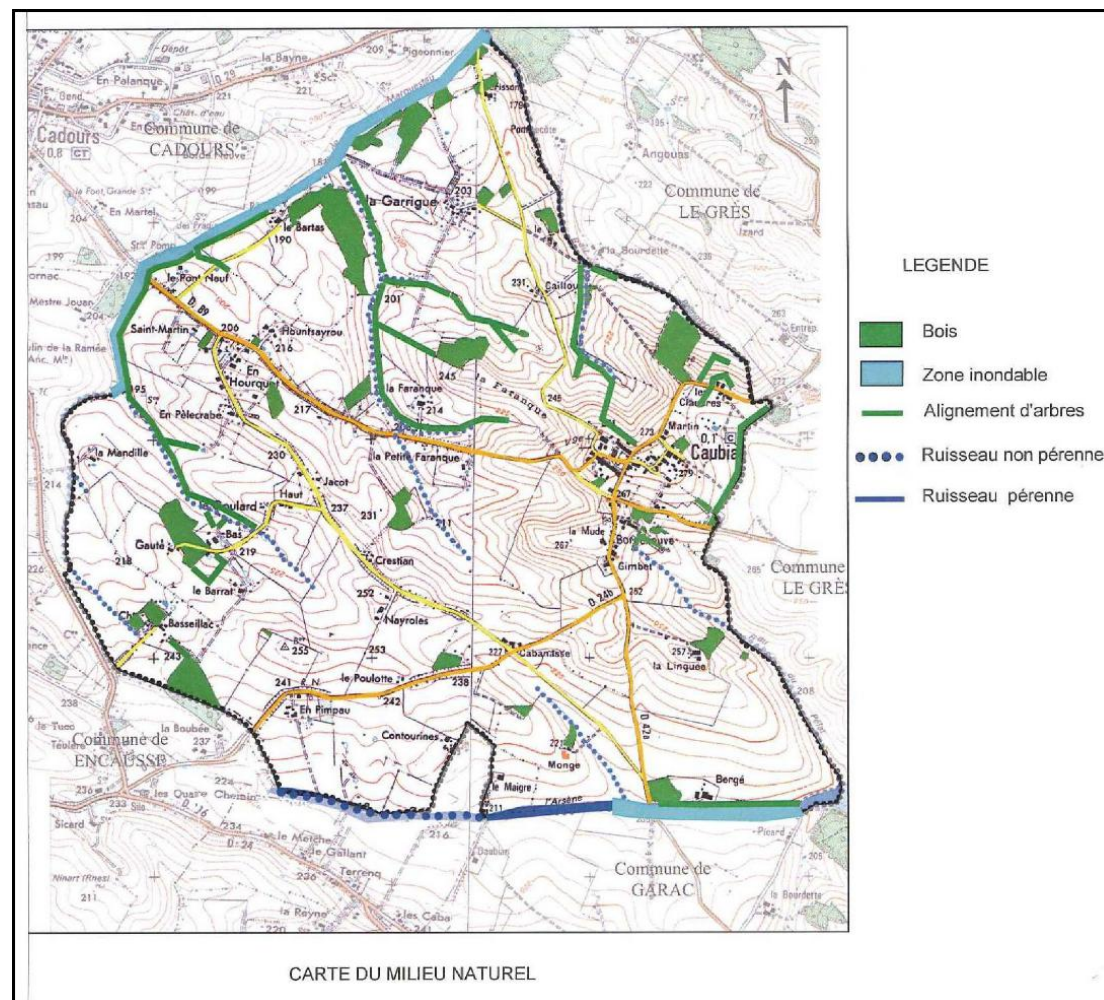


Source : Site des oiseaux

4.3.3. La carte du milieu naturel

La carte ci-contre nous indique :

- Les espaces boisés
- Les zones inondables (informations provenant de la transcription de la carte de la Préfecture)
- Le réseau hydrographique superficiel
- Les alignements d'arbres représentant en majorité des haies simples



Carte du milieu naturel-Source : SIGEH

4.4 Milieux d'intérêt écologique

La commune n'est pas concernée par des sites d'intérêt écologique (information DIREN).

Il n'y a ni de zone Natura 2000, ni de ZICO, APPB, Parc national, parc naturel, réserve naturelle nationale ou régionale sur le territoire.

4.5 Les boisements

Le taux de boisement est relativement faible (1,7% du territoire).

Quelques ensembles boisés sont présents dans l'espace agricole de grandes cultures peuvent néanmoins être cités comme :

- Boisements à proximité de «La Garrigue»,
- Quelques boisements autour du Château de Baseillac et de «Gauté»

Des boisements de type ripisylve sont spontanés, sous forme de taillis en bordure des divers ruisseaux.

Les boisements seront identifiés et repris en fonction de leur intérêt en espaces boisés classés à protéger.

Ils sont repérés dans le règlement document graphique (plan de zonage) par un gros quadrillage avec rond central, ou par un rond indiqué par une étiquette fléchée désignant les arbres isolés ou en alignement.

4.6 Les espaces naturels, les arbres d'alignement

CAUBIAC est une commune rurale.

Dans ce contexte, son espace naturel est entretenu et façonné par le monde agricole. Elle possède également quelques espaces naturels privés (tels que parc, jardins, potagers,...) mais aussi des arbres d'alignement le long de certaines voies.

Les espaces privatifs :

Les jardins d'agrément, potagers et ou vergers sont présents dans la plupart des habitations.

La plupart du temps, des haies végétales clôturent ces espaces privatifs.

Les arbres d'alignement :

La commune ne possède pas d'alignements d'arbres le long des routes départementales la traversant.

Cet aménagement est fortement présent dans la région.

Cela a été créé afin de protéger les véhicules hippomobiles des intempéries notamment le Soleil.

Les trames vertes et bleues :

Afin de préserver l'espace naturel, le SCOT Nord Toulousain a pour volonté de constituer une Trame Verte et Bleue sur son territoire. Ces trames représenteraient des corridors écologiques, c'est-à-dire des espaces naturels préservés pour la faune et la flore.

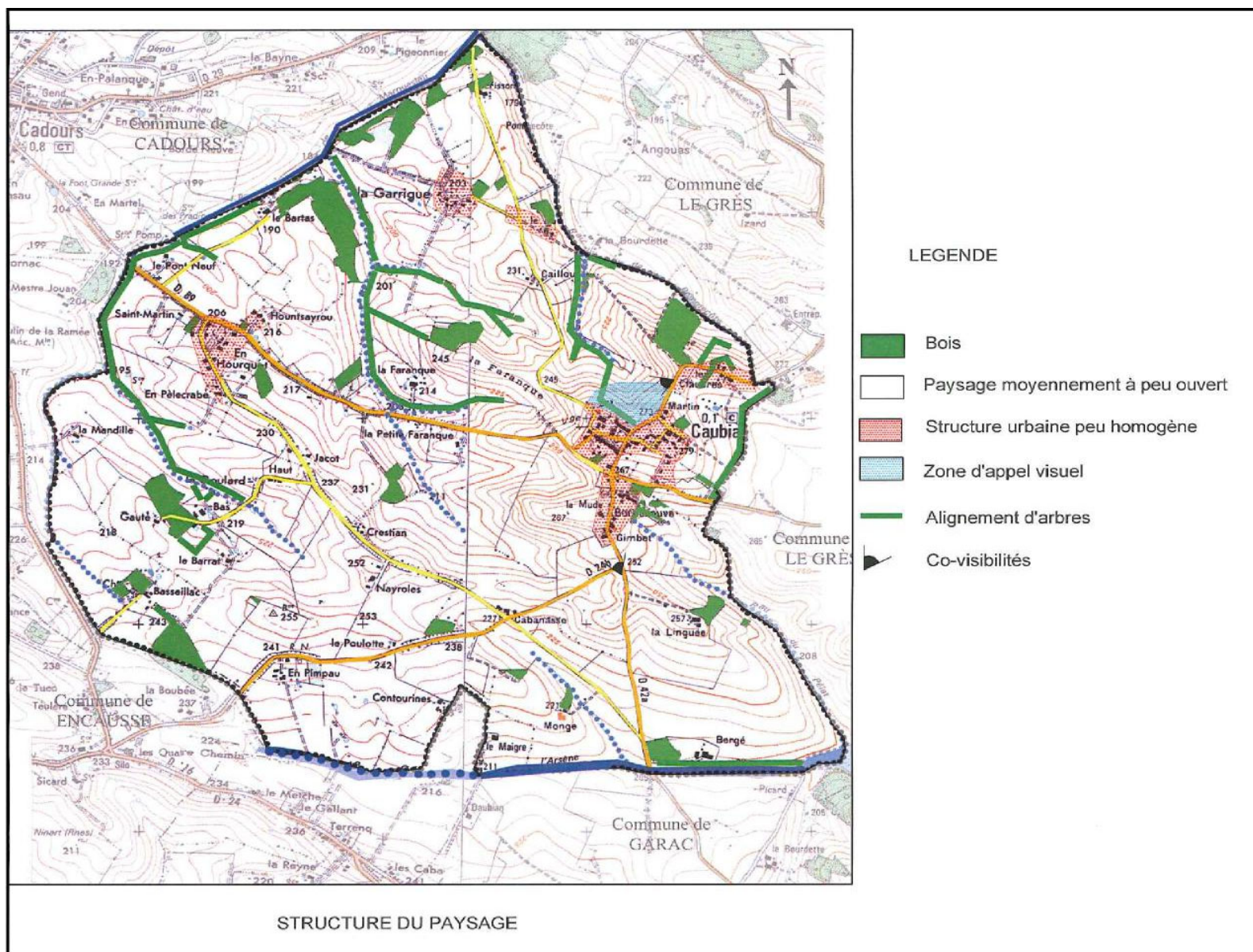
Ces corridors sont déterminés à partir des espaces naturels identifiés et en tenant compte des espaces de nature ordinaire (ruisseaux, haies, ...).

Un travail est en cours au sein de chaque bassin de vie afin de bien analyser et localiser ces corridors.

Un projet de couronne verte est également en cours au sein des SCOT. Cette couronne verte sera un espace tampon naturel à préserver en périphérie de l'agglomération Toulousaine.

4.7 Synthèse Environnement

<p>Contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risques de mouvements de terrain liés notamment aux phénomènes d'argiles gonflantes. - Problèmes de risques voisinage entre les limites des zones urbaines et les activités agricoles. - Développement assez important de nouvelles zones d'habitat moderne, peu intégrées au paysage. Une meilleure intégration paysagère serait à envisager pour les nouvelles zones à urbaniser, avec notamment une forte présence de végétaux. 	<p>Atouts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Topographie agréable visuellement, notamment dans les coteaux, avec de nombreux points de vue. - Cadre de vie agréable. - Espace agricole développé. - Patrimoine architectural présent, avec notamment l'Eglise et sa place. - Aucun risque d'inondations dans les zones urbanisées et urbanisables
<p>Possibilités de déséquilibre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Changement possible du cadre de vie avec l'évolution urbaine - Dualité activités agricoles et développement urbain : comment limiter les conflits d'usage. 	<p>Potentiel à développer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'espace agricole, et le patrimoine architectural en y intégrant le bâti de caractère. - Préserver le visuel sur le village en évitant l'urbanisation au niveau des ouvertures paysagères. - Aménagement du cœur du village.



4.8. L'eau

4.8.1. La qualité des eaux des cours d'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a créé 2 nouveaux outils de planification : le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, élaboré par le Comité de Bassin a été adopté le 1^{er} décembre 2015.

Il est mis à jour tous les six ans.

Cet instrument de planification fixe pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Des préconisations spécifiques découleront du programme de mesure du SAGE Vallée de la Garonne.

Le SAGE Vallée de la Garonne est en cours d'élaboration.

Si le SDAGE fixe des orientations fondamentales, le SAGE, quant à lui, s'applique à un niveau local.

C'est un outil qui permet la mise en œuvre d'une organisation collective entre les acteurs de l'eau sur le territoire concerné et la pérennisation à terme d'actions coordonnées dans le domaine de l'eau.

Ces programmes permettront d'identifier et de cartographier divers éléments à prendre en compte dans la gestion des cours d'eau tel que :

- La pollution aux nitrates et aux phosphates
- Les animaux migrateurs
- Les réservoirs biologiques
- Les zones à protéger.
- Etc...

Actuellement, aucune station de mesure de la qualité des eaux n'est présente sur la commune de CAUBIAC.

Une station est située en aval, sur la commune de Verdun-sur-Garonne : Le Marguestaud ou St Pierre

La masse d'eau présente actuellement (état des lieux 2019) un état écologique moyen, et un état chimique mauvais (suite à la présence de pentachlorobenzène). L'objectif est l'atteinte d'un bon état global en 2021.

Le ruisseau présente lui un état physico-chimique médiocre au niveau de la station de Verdun sur Garonne avec notamment un niveau médiocre en nutriments.

Les pressions (pollution) sont faibles en ce qui concerne les pressions industrielles et domestiques. La pollution agricole est moyenne. La ressource est fortement impactée.

L'Arsène :

Ce ruisseau présente actuellement un état écologique moyen (modélisé) et un état chimique bon.

En ce qui concerne la masse d'eau, à l'état des lieux 2019 son état écologique était également moyen.

L'objectif est l'atteinte d'un bon état global en 2021.

Sur cette masse d'eau, les pressions les plus significatives sont celles liées aux rejets macropolluants des stations d'épurations domestiques par temps sec, la présence d'azote et de pesticides d'origine agricole et enfin une altération de l'hydrologie.

4.9 L'Energie

La commune de CAUBIAC ne possède pas de ressources énergétiques sur son territoire.

Il n'est pas prévu de projet d'Energie sur la commune (Centrale Hydroélectrique, Parc Eolien, Ferme photovoltaïque,...).

4.10 Les technologies sur les informations et la communication

L'intégralité du territoire est couverte en 4G par les 4 opérateurs au 4^{ème} trimestre 2020 selon l'Arcep.

Le territoire n'est pas raccordé à la fibre optique au 2^{ème} trimestre 2021 mais les travaux de déploiement sont prévus pour débuter dès cette année, portés par Fibre 31 (source Arcep). Actuellement le débit maximum en réception disponible pour les logements de la commune est entre 6 et 25Mbits/s.

La commune ne possède pas d'antenne relais sur son territoire. Et elle n'a pas de demande d'installation d'antennes

4.11 Morphologie urbaine et espaces publics

4.11.1. Historique des formes urbaines

L'histoire de CAUBIAC est présente dans le patrimoine architectural, elle est relatée dans le livre "LE PATRIMOINE DES COMMUNES DE LA HAUTE GARONNE" édité aux Editions FLOHIC.

Quelques notes d'histoire, nous apportent des explications sur le développement urbanistique du village :

"Les vestiges d'une villa romaine, parfois attribuée à un temple, attestent l'implantation romaine sur la commune. En 1785, sept pièces de vaisselle d'argent ornées de gravures sont découvertes dans un champ. Un plat porte des inscriptions ornées des emblèmes de Bacchus et de Vénus. Ces vases sont conservés au musée britannique à Londres. La paroisse de Caubiac, placée sous le patronage de Saint pierre, remonte au 17ème siècle.

Des traces de fossés d'enceinte de château féodal subsistent à la fin du 19ème siècle. Aucune archive n'est cependant conservée.

La paroisse du Grès est une annexe de Caubiac jusqu'en 1820.

L'église, où se réunissaient les habitants de Caubiac et du Grès, se trouvait à l'emplacement de l'actuel cimetière de Caubiac. Elle est démolie en 1765 et les matériaux sont récupérés pour construire la nouvelle église au centre du Village.

La diminution de population serait due à la perte d'hommes durant les guerres de Crimée et d'Italie, au célibat, ainsi qu'à la migration des familles vers la ville. Dans cette région marquée par la tradition agricole, les cultures de blé et de maïs sont les plus répandues à la fin du 19ème siècle. Les premières machines agricoles apparaissent en 1886. Des associations de particuliers se sont formées pour l'achat et l'usage des batteuses, qui sont aujourd'hui au nombre d'une trentaine dans la localité."

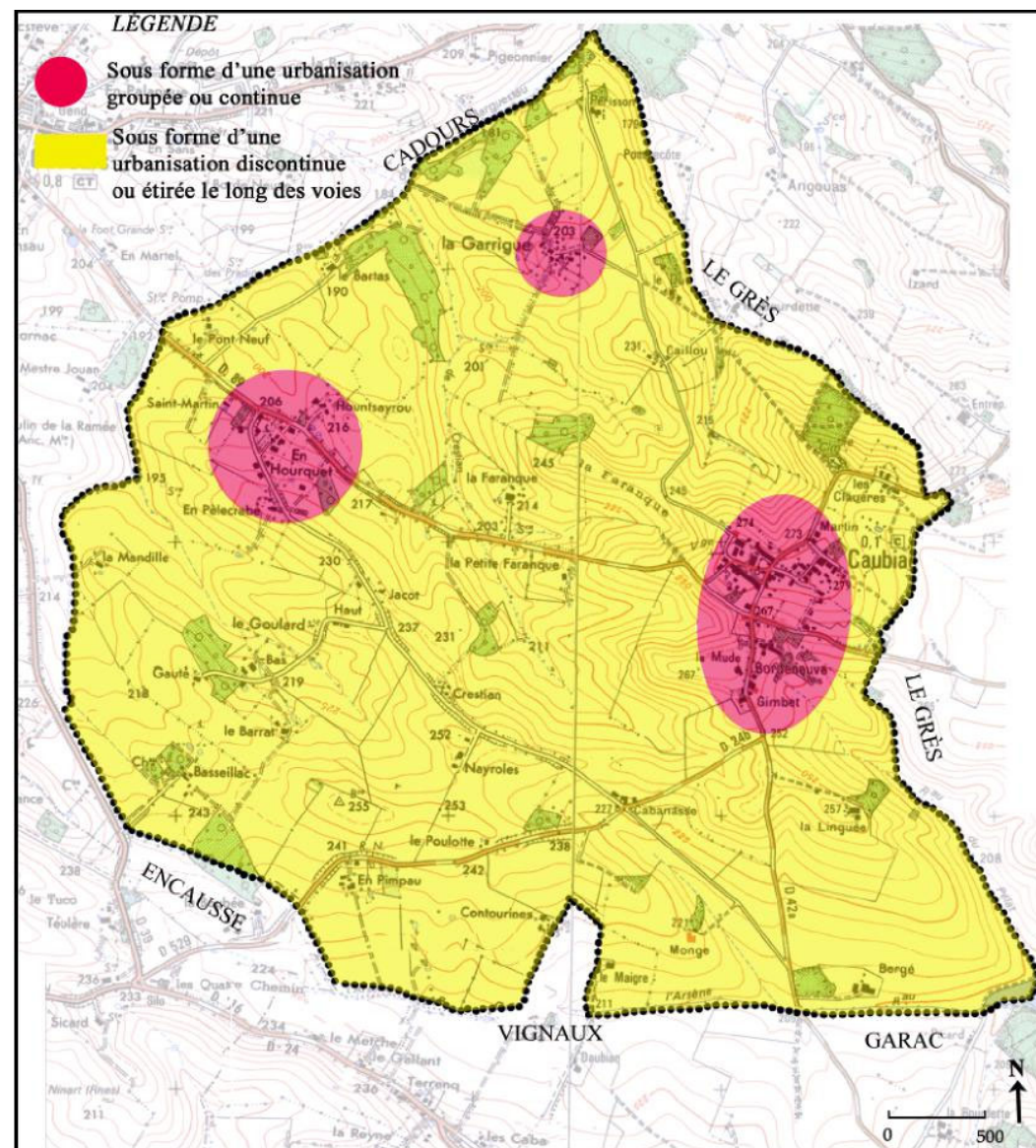


Carte Cassini de Caubiac – Source : Site internet de Cassini

Puis vient la construction au fil du temps de long des voies des maisons individuelles autour du village et des fermes et métairies en mitage à l'extérieur du village.

L'urbanisation de CAUBIAC réside dans le développement de la construction le long de la RD 89 et de la RD 42A ainsi que de quelques chemins communaux.

Deux hameaux se sont constitués « La Garrigue » et « En Hourquet ».



Carte de la typologie de la forme urbaine – Source : B.E GAICHIES

4.12 Les formes urbaines - La typologie des sites d'implantation de l'habitat

Trois formes urbaines sont identifiables sur le territoire communal.

Urbanisation groupée ou continue

- Le village ancien historique :

Le village historique s'est formé en haut d'une butte. On y retrouve un bâti traditionnel de caractère, aligné le long des voies. De plus, le noyau villageois est marqué par la présence de quelques bâtisses remarquables, notamment au lieu-dit «Martin» et de Maisons de Maîtres.

- Les hameaux de La Garrigue et de En Hourquet :

Le hameau de La Garrigue se situe au NORD du territoire communal, tandis que le hameau de En Hourquet se trouve au NORD – EST.



Maison à «La Garrigue» - Source : Agence Jean GAICHIES

Dans le hameau de La Garrigue, on trouve un mélange de constructions récentes et de maisons anciennes. On retrouve la même typologie d'habitat dans le hameau d'En Hourquet, avec, en plus deux exploitations agricoles



Maison à «En Hourquet»

Urbanisation discontinue ou étirée le long des voies

Ces zones d'habitat sont étirées en bordure des routes départementales et des chemins communaux. Elles constituent des zones urbanisées peu denses, à caractère pavillonnaire et hétérogène, associant parfois pavillons récents et bâti ancien sur des parcelles généralement arborées.

On trouve cette urbanisation au centre du territoire, le long de la RD 89, ainsi qu'au SUD – EST, le long de la RD 42A.

Un bâti dispersé dans les écarts

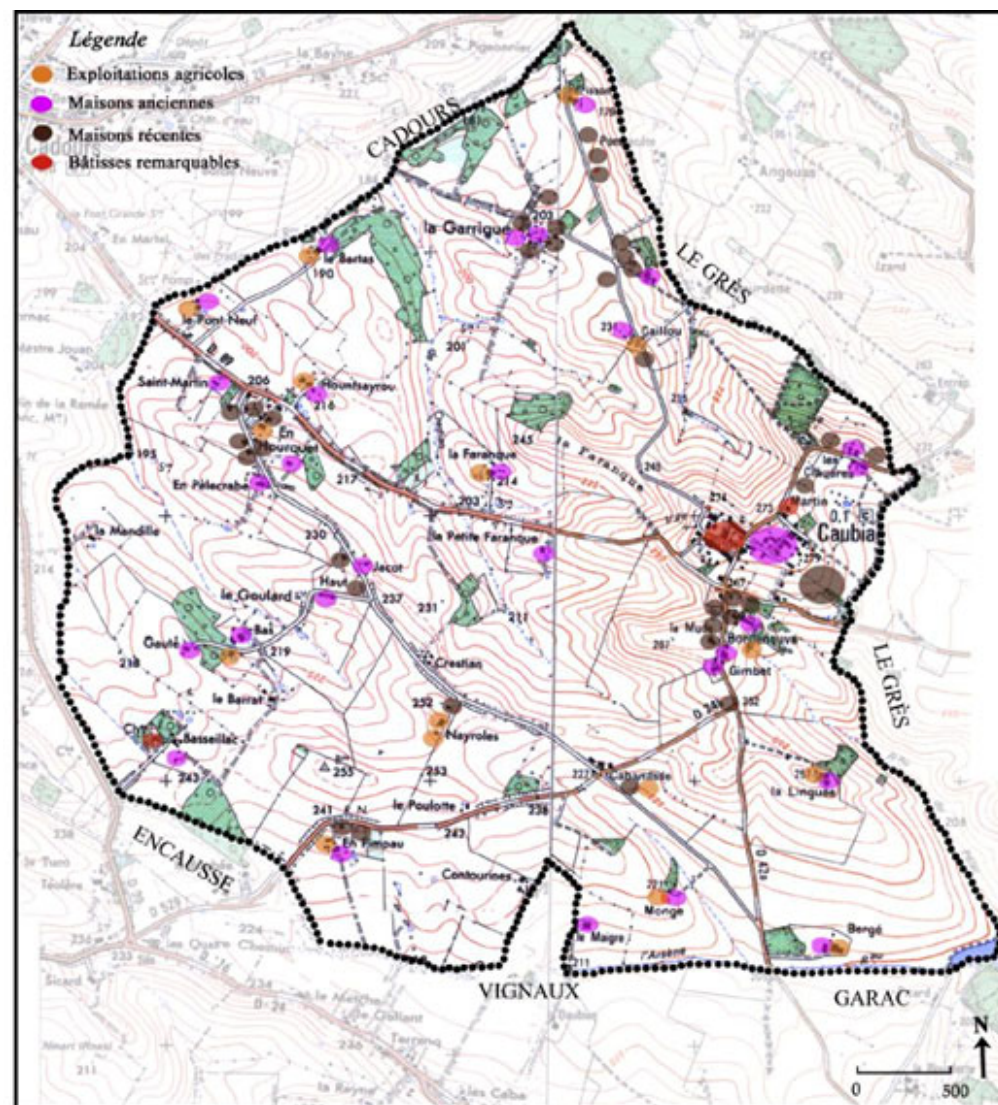
Le paysage rural est ponctué de bâtiments isolés disséminés dans l'espace agricole.

Ce sont principalement les bâtiments à caractère rural, traditionnel et anciennement liés aux exploitations agricoles, puis des habitats pavillonnaires récents implantés en bordure des voies.

Le bâti agricole a été rénové, on trouve peu de logements vacants dans les écarts.



«Le Goulard Bas» - Source : B.E GAICHIES



Carte des Types d'habitations - Source : Agence Jean GAICHIES

4.13 Les espaces publics

Les espaces publics de la commune sont dans la zone urbaine.

On identifie principalement une fonction pour ces espaces publics : le stationnement.

4.14 Le patrimoine bâti, historique et archéologique

4.14.1. Le patrimoine architectural

Sur son territoire, CAUBIAC détient un patrimoine riche et diversifié. Tout d'abord, nous pouvons citer :

- **L'Eglise Saint-Pierre**, située au village, qui date de 1768. Elle a été construite en brique et galet.

Elle possède un beau clocher, à deux niveaux, percé de baies géminées en ogive.



L'Église Saint Pierre - Source : Agence Jean GAICHIES



Espaces publics – Source : B.E GAICHIES

16. 4.12 Les formes urbaines - La typologie des sites d'implantation de l'habitat

Trois formes urbaines sont identifiables sur le territoire communal.

Urbanisation groupée ou continue

- Le village ancien historique :

Le village historique s'est formé en haut d'une butte. On y retrouve un bâti traditionnel de caractère, aligné le long des voies. De plus, le noyau villageois est marqué par la présence de quelques bâtisses remarquables, notamment au lieu-dit «Martin» et de Maisons de Maîtres.

- Les hameaux de La Garrigue et de En Hourquet :

Le hameau de La Garrigue se situe au NORD du territoire communal, tandis que le hameau de En Hourquet se trouve au NORD – EST.



Maison à «La Garrigue» - Source : Agence Jean GAICHIES

Dans le hameau de La Garrigue, on trouve un mélange de constructions récentes et de maisons anciennes. On retrouve la même typologie d'habitat dans le hameau d'En Hourquet, avec, en plus deux exploitations agricoles



Maison à «En Hourquet »

De nombreuses bâtisses rurales traditionnelles remarquables sont présentes sur le territoire. Elles sont au nombre de 4 et dans la plupart des cas, elles ont été réhabilitées en habitat pour des résidents non ruraux.

Les sites des anciennes fermes sont implantés en bordure ou en fin des voies et semblent avoir défini le réseau viaire existant.

Les bâtiments publics sont bien entretenus.

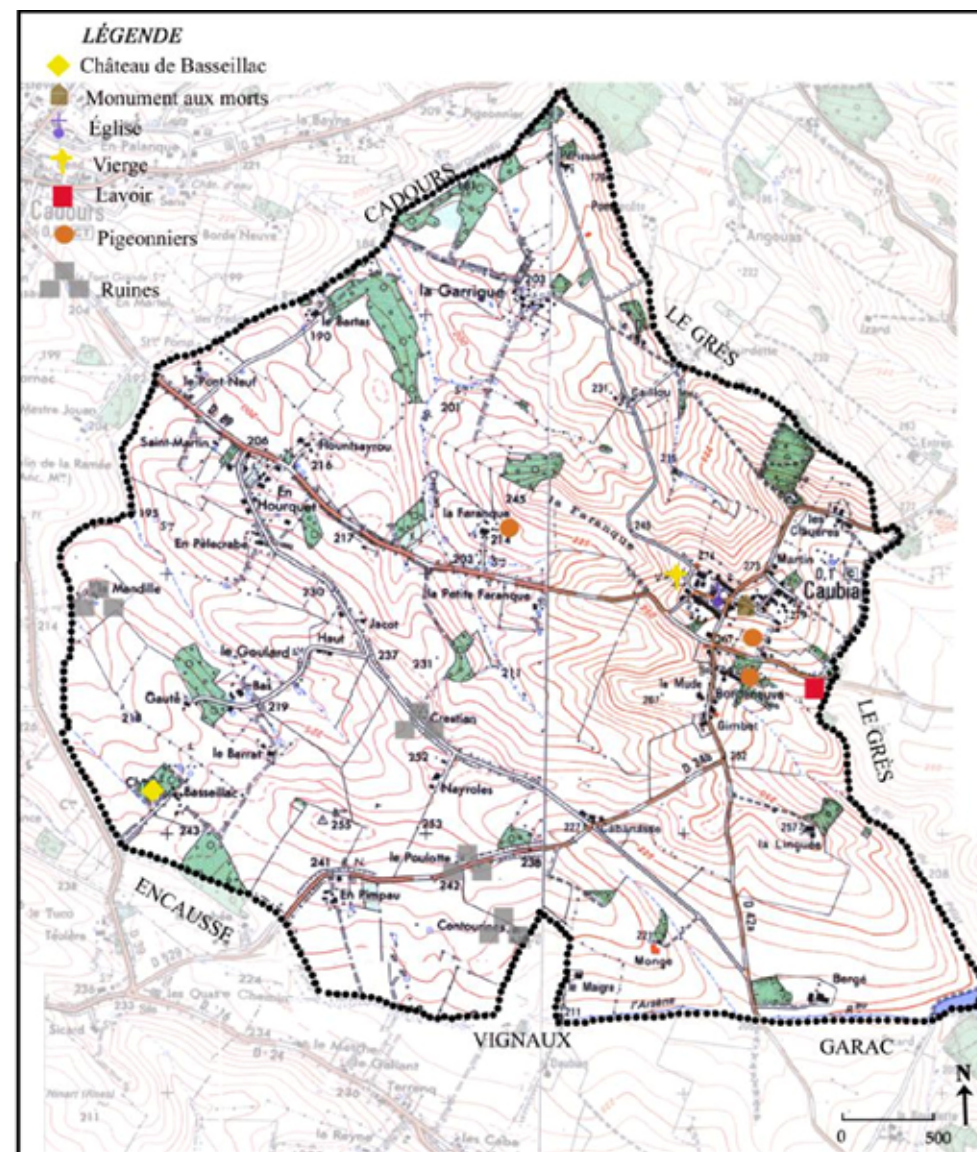
En dehors du village, outre les sites anciens d'habitat et des bâtiments agricoles, les autres constructions sont relativement récentes et se présentent sous la forme d'un habitat pavillonnaire.

La pérennité des bâtiments agricoles a été assurée d'une façon générale par leur réhabilitation en habitat.

Le patrimoine architectural, d'une façon générale, est bien conservé

4.14.2. Le patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique relève du livre V de la partie législative du Code du Patrimoine crée par ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. La Direction Régionale des Affaires Culturelles / le Service Régional de l'Archéologie a recensé, à ce jour, sur le territoire communal, une découverte archéologique : «Le Trésor de Caubiac». Il s'agit d'une vaisselle constituée de sept objets d'argent massif.



Carte des Eléments du Paysage - Source : Agence Jean GAICHIES

4.15 Les sols et la construction

L'**argile** constitue un matériau utilisé dans la construction, pour faire des liants et des briques.

La **brique de terre cuite est très présente**, apparente ou parfois enduite, en composition de façades ou de piliers, elle constitue l'élément essentiel de la construction des bâtiments anciens.



Brique crue – Source : B.E GAICHIES

La brique apparaît également en terre crue, protégée par un enduit, en façades ou en murs intérieurs.

La ressource en pierre est aussi utilisée.



*Brique de terre cuite
Source : B.E GAICHIES*

Les toitures des bâtiments traditionnels sont recouvertes par la tuile canal. Les ouvertures traditionnelles sont rectangulaires, plus hautes que larges, leurs encadrements sont d'une façon générale en briques de terre cuite.

Les **bâtiments récents d'habitations reprennent d'une façon générale les matériaux de construction des bâtiments traditionnels**, les toitures sont en tuiles canal ou similaires, les encadrements sont soulignés par un enduit différent.



Pierre calcaire – Source : B.E GAICHIES

4.16 Les risques majeurs, les nuisances et pollutions

4.16.1. Le risque d'inondation

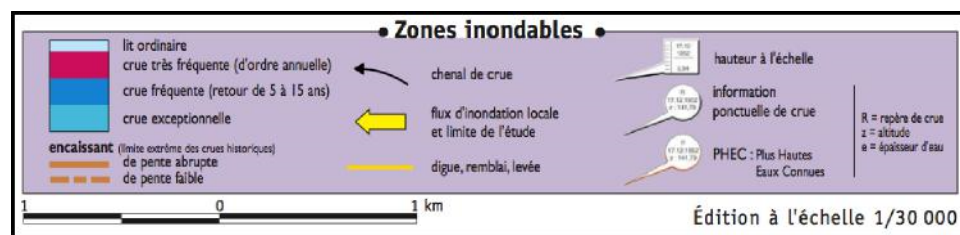
La commune est concernée par les risques d'inondation du ruisseau le Marguestaud. Cette zone inondable ne concerne pas de parties urbanisées.

Le PLU prendra en compte le risque d'inondation par un classement en zone inconstructible du périmètre inondable défini par la cartographie informative des zones inondables CIZI. (Voir Annexe I).

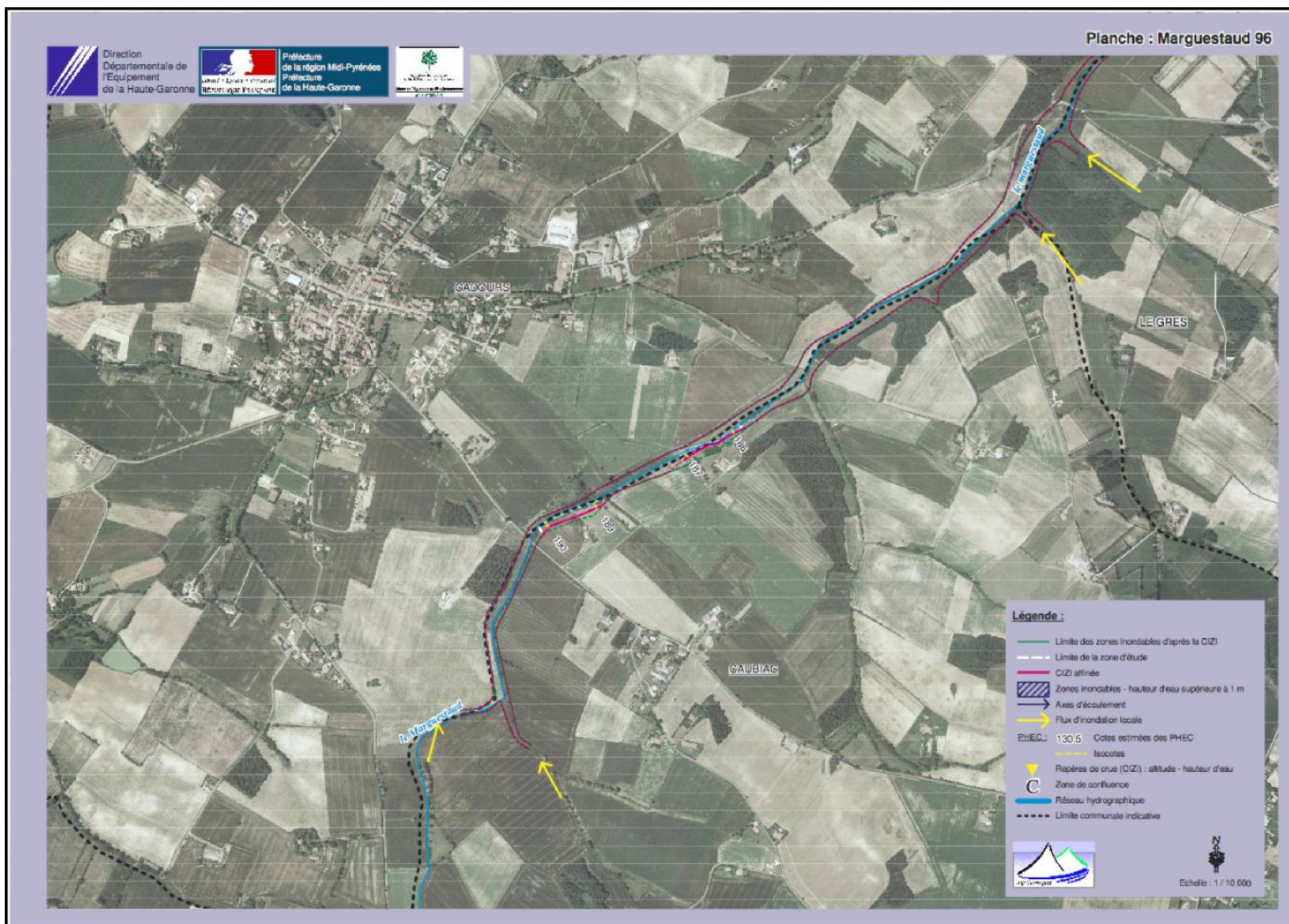
Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur la commune.

Elle a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle relatif à des inondations et coulées de boues le 28 janvier 2009.

La commune n'a subi aucune conséquence.



Extrait carte CIZI – novembre 2000



Carte zone inondable Caubiac – Source : CIZI

4.17 Le plan de Prévention des Risques «sécheresse»

La nature des sols est très souvent argileuse.

Une grosse partie de la commune est concernée par les argiles avec un aléa fort sur la totalité du territoire, ce qui signifie que les sols présentent des risques liés aux mouvements de « retrait-gonflement » des sols argileux.

Ce risque est à prendre en compte pour les constructions afin d'éviter des désordres causés au bâti. La commune recense de nombreux dossiers de sinistre lié à la sécheresse (fissures sur bâtiment).

Un Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux a été prescrit sur le territoire de la commune de CAUBIAC le 4 février 2004. Il a été approuvé le 22 décembre 2008.

4.18 Le risque sismique

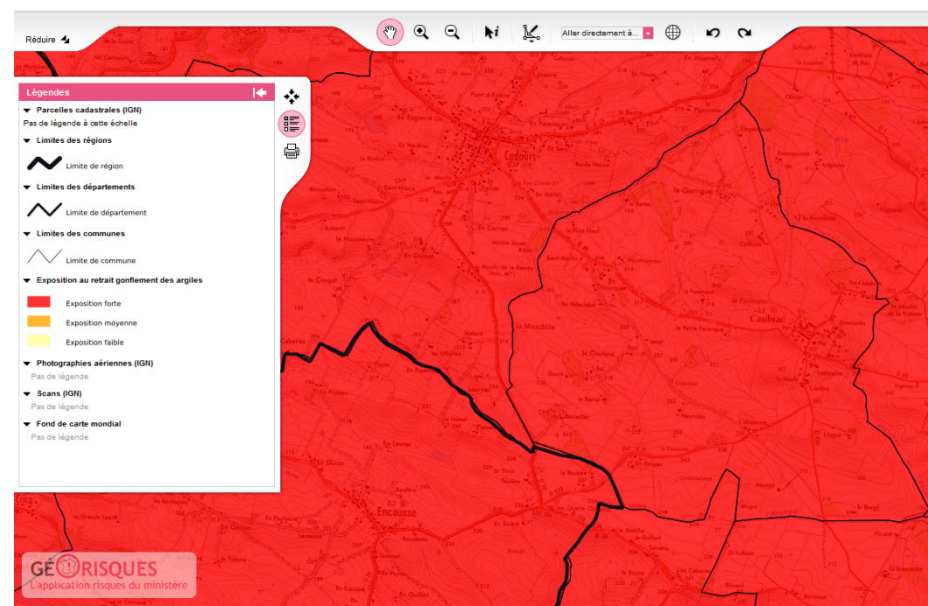
La commune de CAUBIAC est classée par l'arrêté préfectoral n° 2007-49 du 5 mars 2007 en zone de sismicité très faible au sens du décret du 14 mai 1991 qui détermine 5 zones de sismicité croissante (très faible, faible, modéré, fort et très fort).

Ce classement induit la mise en œuvre des règles spécifiques de construction des ouvrages et bâtiments nouveaux. Ces règles de constructions parasismiques ont été définies par l'arrêté interministériel du 16 juillet 1992.

4.19 Le risque de mouvement de terrain

La commune de CAUBIAC est concernée par le Risque de Mouvements de terrains.

Ce classement induit la mise en œuvre de règles spécifiques de construction des ouvrages et bâtiments nouveaux



Source : Géorisques

CONCLUSION SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CAUBIAC est couverte par une morphologie unique : les coteaux molassiques. La commune est concernée par un PPRN pour le retrait gonflement des argiles. Il est à prendre en compte pour la réalisation des bâtiments et ainsi éviter toutes dégradations du bâti.

La région est soumise à un fort déficit hydrique durant les mois de juillet et août ainsi qu'à des vents dominants d'Ouest et de Sud-Est.

La commune possède plusieurs petits ruisseaux et le ruisseau «Le Marguestaud» », présente des risques d'inondation. Il conviendra de ne pas développer de zones à urbaniser dans la zone inondable ou à proximité immédiate des cours d'eau.

Il conviendra de tenir compte des boisements sur la commune. Une réflexion sera menée sur la protection de ces espaces, et sur le développement de l'urbanisation future en fonction des réseaux existants afin de répondre à des objectifs de développement durable.

CAUBIAC possède des ouvertures paysagères, à protéger.

La commune présente peu de dissémination des constructions dans les écarts. Le développement de l'urbanisation s'est fait essentiellement le long de la RD89, et dans les écarts aux hameaux de «La Garrigue» et de «En Hourquet».

La commune de CAUBIAC possède un patrimoine architectural de qualité.

Les espaces publics sont essentiellement dans le village historique.

5. L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

5.1 Les dynamiques démographiques

La population de la commune est de 193 habitants au recensement 1999. Elle est de 327 habitants en 2010 (source provenant de la commune), soit 41 hab/km². En 2013, elle atteint 355 habitants et 44,4 hab par km², et est désormais selon le dernier recensement de 2018 de 391 habitants (48,9hab/km²).

En comparaison, en 2008, la densité moyenne d'habitant au km² du canton de Cadours était de 30,5 habitants /km². Cela signifie que les autres communes du canton possèdent un grand nombre de constructions dans les écarts.

Entre 1999 et 2010, la commune de CAUBIAC voit sa population augmenter de 133 habitants, soit une évolution de 68,5 %.

La chute de population enregistrée jusqu'en 1982 est consécutive à l'exode rural et sûrement à un vieillissement de population.

Après cette régression de la population de 1968 à 1982, la démographie s'oriente vers la croissance jusqu'en 1999, avant de voir celle-ci s'accélérer entre 1999 et 2018. Cette croissance doit être conservée, de sorte à pérenniser l'équilibre démographique

POP T1 - Population en historique depuis 1968

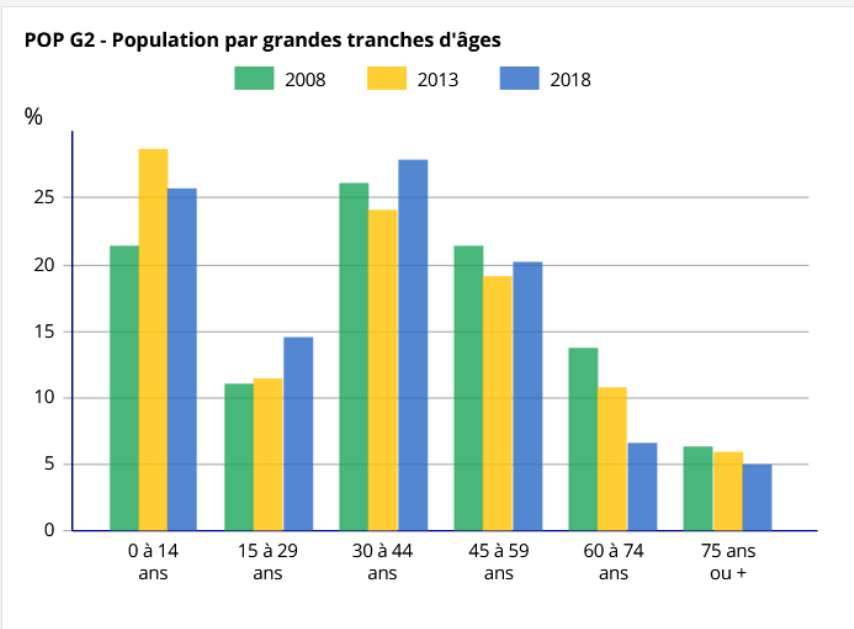
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	177	158	130	154	193	241	355	391
Densité moyenne (hab/km ²)	22,2	19,8	16,3	19,3	24,2	30,2	44,4	48,9

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.

En analysant les variations de la population à Caubiac au cours des dernières périodes, on constate que la croissance démographique y est globalement assez stable depuis 1982 avec une augmentation d'un peu plus de 2,0% par an. Toutefois, on remarque une période particulièrement dynamique de 2008 à 2013 avec une croissance largement supérieure de 8,1% annuels.

Cette variation est principalement due au solde migratoire de la commune, même si son solde naturel reste également positif. La tendance de la commune est donc pour l'instant très dynamique.

En 2018, la commune abrite une population relativement jeune : 88,4% des habitants ont moins de 60 ans. Parmi eux, les moins de 45 ans représentent 67,6% des hommes et 68,8% des femmes. Les personnes de 60 ans et plus représentent elles 11,5% des hommes et 11,8% des femmes. On constate depuis 2008 une augmentation significative de la proportion des 15/45 ans dans la commune, et une baisse importante de la proportion d'habitants de 60 ans et plus : il y a un rajeunissement clair de la population.

Le rajeunissement de la population est lié aux constructions nouvelles ainsi qu'aux réhabilitations qui accueillent généralement une population plus jeune avec des enfants (ce qui explique en outre la réaugmentation du nombre d'occupants par résidence principale, passé de 2,41 en 2008 à 2,73 en 2018 après des décennies de baisse).

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,6	-2,7	2,1	2,5	2,5	8,1	2,0
due au solde naturel en %	-0,2	-0,9	-0,1	0,8	0,5	1,7	0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,4	-1,9	2,2	1,7	2,0	6,4	1,1
Taux de natalité (‰)	7,6	8,8	11,6	16,3	13,5	21,9	13,0
Taux de mortalité (‰)	9,3	17,6	12,5	7,8	8,8	4,9	4,9

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

5.2. Le logement - la construction

La commune compte 170 logements au recensement INSEE de 2018, contre 92 en 1999, 115 en 2008 ou encore 153 en 2013. La commune compte donc 78 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 85%.

En reprenant ces chiffres de 78 logements construits sur 19 ans, on en déduit en moyenne la construction de 4,1 logements par an.

En 2006, le parc était essentiellement privé et constitué à **99,1 % de maisons**. Il faut noter une très faible proportion de 0,9 % seulement de logements en appartement. Aujourd'hui (2018), la tendance est similaire même si on constate une légère augmentation du nombre d'appartements qui constituent désormais 2,4% du parc de logements de la commune (contre 97,0% pour les maisons).

Les résidences principales, en 2018, représentent largement la plus forte proportion, **avec 84,2% contre seulement 4,9% pour les résidences secondaires et les logements occasionnels**.

En 2018 selon l'INSEE, le nombre de logements vacants sur le territoire était conséquent, avec 19 logements vacants soit tout de même 11,0% du parc total de logements de la commune. Toutefois, il semblerait que ce chiffre soit en diminution puisque selon un inventaire communal il ne reste désormais que 8 logements vacants sur le territoire au 1^{er} janvier 2021.

Enfin, il n'y a **aucun logement HLM** sur le territoire.

En 2018, le parc de logements était constitué majoritairement par des logements anciens, datant d'avant 1945 pour 35,5% des logements. Mais cette proportion est en diminution constante due au rythme rapide de constructions sur la commune (la proportion était supérieure à 50% en 2006).

La commune possède six logements à caractère social ; par contre aucun bailleur social n'est intéressé pour la réalisation de nouveaux logements sociaux à Caubiac.

Les logements en résidence principale sont relativement grands, avec 4 pièces ou plus dans plus de 80% des cas, le nombre moyen de pièces par logement étant de 4,9.

Globalement, le nombre moyen d'occupants par logement est en nette diminution à Caubiac depuis 1968. Toutefois, après avoir atteint un minimum à 2,4 habitants par logements en 2008, on a assisté à un léger sursaut en 2013. Néanmoins, au vu de la tendance nationale largement orientée à la baisse, le nombre d'habitants par logement retenu pour les projections futures est de 2,2.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	115	100,0	153	100,0	170	100,0
Résidences principales	100	87,2	130	85,0	143	84,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	10,0	14	8,8	8	4,9
Logements vacants	3	2,7	9	6,1	19	11,0
Maisons	113	99,1	145	94,3	165	97,0
Appartements	1	0,9	8	5,0	4	2,4

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021 .

Les logements en résidence principale sont constitués d'habitat individuel de type pavillonnaire, ils sont occupés principalement par des propriétaires. On note 84,1% de propriétaires pour 14,5% de locataires.

L'offre peu importante de logements locatifs s'explique d'une part par le type de logements, avec une quasi-absence de logements collectifs, et d'autre part par le coût des déplacements en transport individuel dû à la quasi-inexistence de la desserte en transports en commun, ce qui est très pénalisant pour les personnes et ménages à revenus modestes.

5.3. La population active et l'emploi

En 1999, la population active totale représente 129 personnes soit 69,8 % de la population totale. **En 2018, la population active totale représente désormais 216 personnes, soit 85,2%** de la population totale, soit une nette augmentation.

En 2018, le nombre de personnes ayant un emploi représente 81,6% de la population totale.

Le taux de chômage global est modéré, il est de l'ordre de 4,3%. Celui-ci a diminué de 1,8 points entre 2008 et 2018.

En 2018, parmi la population active ayant un emploi, **16,4% (soit 34 personnes) travaillent dans la commune.** Ce sont principalement les agriculteurs, les artisans et les commerçants.

Quelques entreprises emploient des habitants de la commune, notamment des petits commerces. On compte en 2018 44 emplois dans la zone, un nombre en augmentation (on en comptait 18 en 2008).

En 2018, parmi la population active ayant un emploi, 38 exercent une profession non salariée (indépendants, employeurs ou aides familiaux) et 170 sont salariés.

Parmi cette population active, 83,6% des personnes vont travailler à l'extérieur de la commune.

EMP T2 - Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2018

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	253	216	85,2	206	81,6
15 à 24 ans	33	13	40,6	12	37,5
25 à 54 ans	189	179	95,1	171	90,7
55 à 64 ans	31	23	73,3	23	73,3
Hommes	128	115	90,2	112	87,8
15 à 24 ans	16	10	66,7	10	66,7
25 à 54 ans	94	92	97,8	89	94,5
55 à 64 ans	18	12	70,6	12	70,6
Femmes	125	101	80,2	94	75,2
15 à 24 ans	18	3	17,6	2	11,8
25 à 54 ans	94	87	92,3	82	86,8
55 à 64 ans	13	10	76,9	10	76,9

Source : Insee, RP2018 exploitation principale, géographie au 01/01/2021.

5.4. L'activité économique et l'emploi

Sur le territoire communal, on retrouve 15 entreprises, pour la plupart comptant un unique employé ou en indépendant dont un restaurant ouvert en février 2017.

La commune ne possède pas de pôles d'activité, mais quelques commerces et services.

Hormis la Mairie, la commune ne compte aucun service administratif.

La commune emploie 2 salariés et régulièrement 3 à 4 emplois saisonniers en juillet et août.

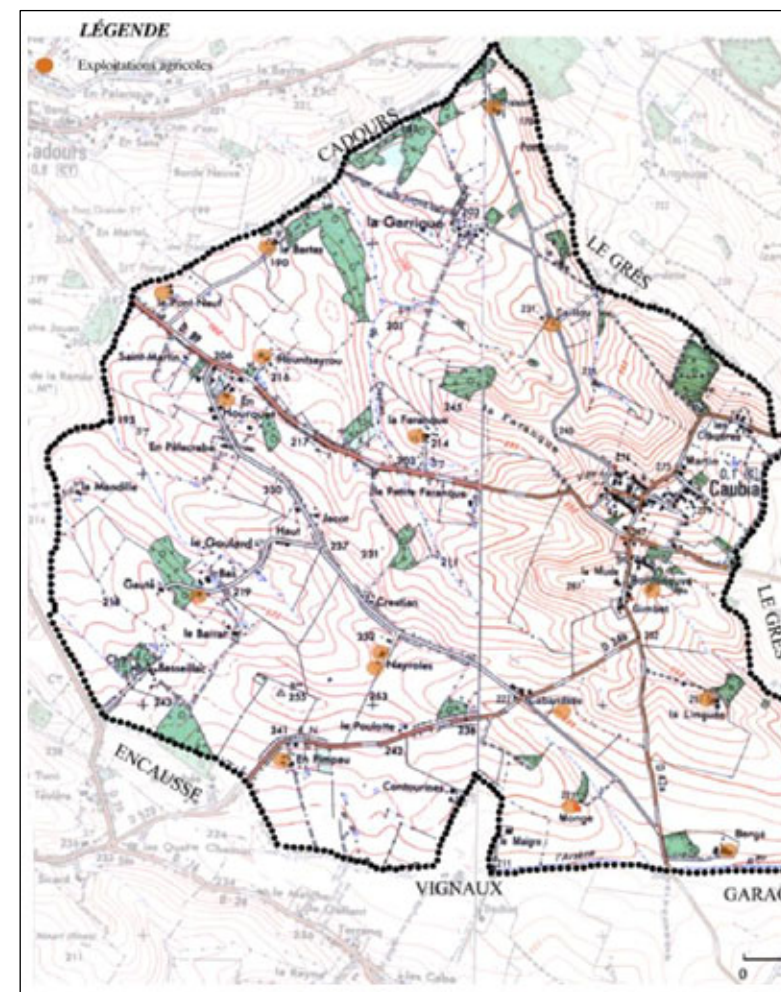
(Données obtenues d'après le recensement Agricole de 2010).

L'agriculture est la première activité économique de la commune de Caubiac, et les surfaces agricoles occupent la majeure partie de la surface communale. Aussi, il est nécessaire d'avoir une bonne connaissance de ce sujet afin de l'intégrer au mieux dans le PLU.

Indicateur	2010	2000
<i>Nombre d'exploitations</i>	14	15
<i>Superficie Agricole Utilisée</i>	834 ha	630 ha
<i>Cheptel</i>	138	100
<i>Orientation technico-économique de la commune</i>	Céréales et oléoprotéagineux (COP)	Polyculture et polyélevage
<i>Superficie en terres labourables</i>	824 ha	603 ha
<i>Superficie en cultures permanentes</i>	0 ha	0 ha
<i>Superficie toujours en herbe</i>	9 ha	20 ha

Les boisements et leur approche représentent les terrains à faible potentiel agronomique.
Les coteaux accentués sont difficiles à cultiver.
Le territoire, très vallonné, a de bonnes potentialités agronomiques.

Lors du recensement agricole de 2010, on comptait 14 exploitations agricoles sur la commune de Caubiac, dont 6 moyennes ou grandes exploitations. 9 étaient des exploitations individuelles et elles se partageaient en tout 834 ha de Surface Agricole Utilisée, dont 703 ha pour les grandes et



Carte des exploitations agricoles – Source : Agence
Jean Gaichies

moyennes exploitations. Paradoxalement, on constate que parallèlement à une baisse du nombre d'exploitations, la SAU, elle, augmente. Il s'agit en réalité d'un phénomène national, dû à l'augmentation de taille des exploitations agricoles.

Concernant un développement des exploitations, aucun des exploitants ayant répondu au questionnaire n'a signalé de développement à venir. La reprise de certaines exploitations est parfois prévue mais ce n'est pas toujours le cas.

5.5.3. Les activités agricoles

Une prédominance des grandes cultures :

L'agriculture de la commune est surtout tournée vers les grandes cultures : céréales, protéagineux, oléagineux, mais aussi les cultures dites «industrielles» et fourragères. Il n'y a pas de zones vouées à la mono-culture.

Un élevage peu présent :

D'après le Recensement Agricole de 2010, la commune comptait un cheptel de 138 bêtes, et il s'agit de vaches nourrices et de brebis nourrices. Néanmoins, le nombre d'exploitations étant trop faible et donc couvert par le secret statistique, il n'est pas possible d'avoir plus de détails à ce sujet.

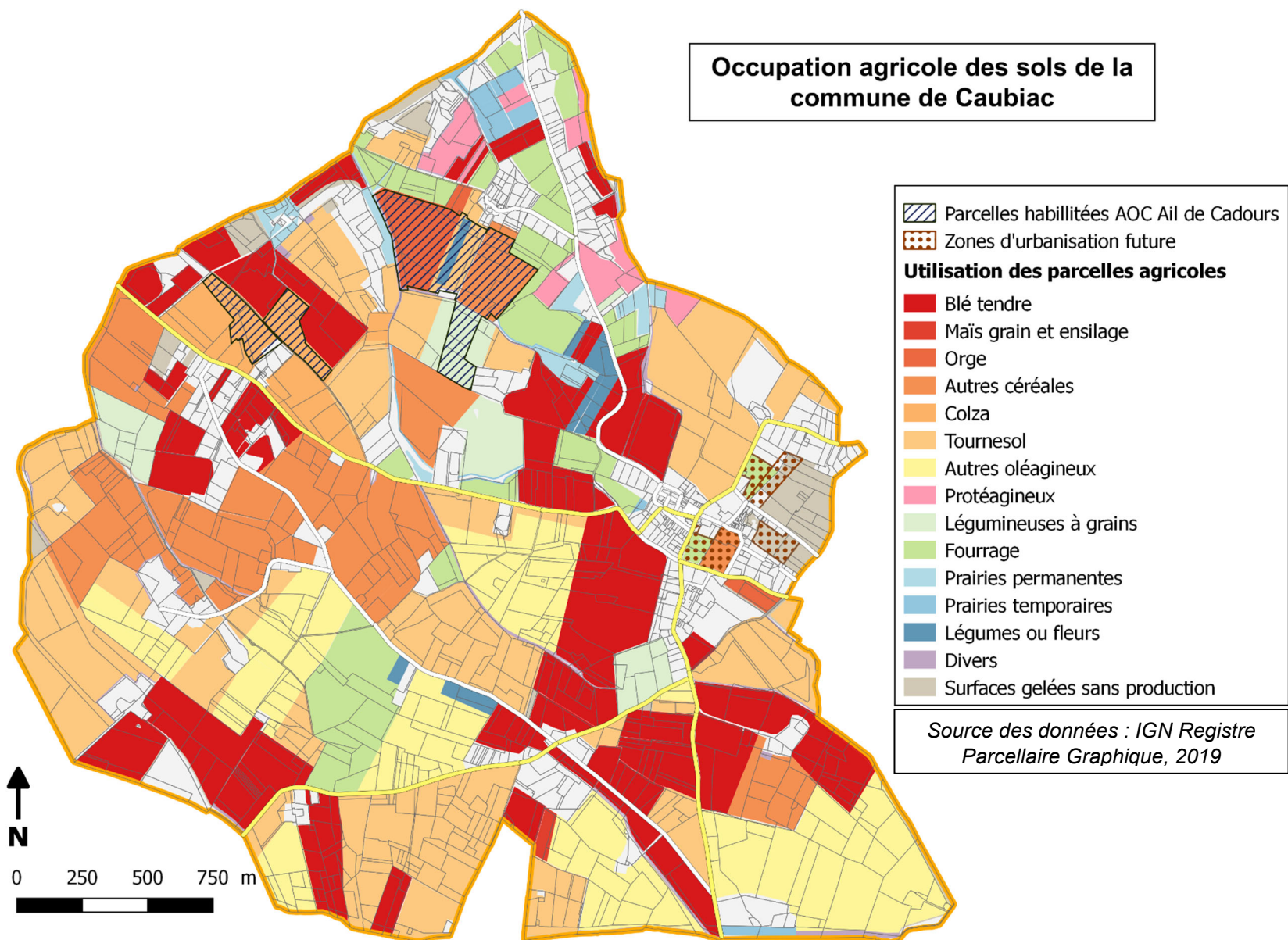
La superficie en herbe et les prairies : En 2010, selon le recensement agricole, la superficie toujours en herbe était de 9 ha et les terres labourables représentaient 834 ha. Les prairies (pâturages) sont donc très peu présentes et représentent une portion infime de la SAU.

L'âge moyen des agriculteurs : L'âge moyen se situait à moins de 40 ans pour 7 agriculteurs sur 16 en 2000. 5 exploitants avaient entre 40 et 55 ans et 4 se situaient dans la tranche d'âge des plus de 55 ans. Depuis, il semble que l'âge moyen des agriculteurs de la commune ait largement augmenté : parmi les réponses reçues au questionnaire agricole, aucun n'a moins de 60 ans.

Les AOC/AOP : La commune de Caubiac se situe sur le territoire de l'AOC « Ail violet de Cadours », et plusieurs parcelles sont exploitées dans le cadre de cette AOC. Il convient donc de les protéger dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

CodeCom	Commune	Lieu-dit	Section	N°
31126	CAUBIAC	CAILLAOU	0A	156
31126	CAUBIAC	CAILLAOU	0A	157
31126	CAUBIAC	LA FARANQUE ET LE PIECH	0A	175
31126	CAUBIAC	LA FARANQUE ET LE PIECH	0A	176
31126	CAUBIAC	LA FARANQUE ET LE PIECH	0A	177
31126	CAUBIAC	LA GARRIGUE	0A	215
31126	CAUBIAC	LA GARRIGUE	0A	216
31126	CAUBIAC	LA GARRIGUE	0A	217
31126	CAUBIAC	LA GARRIGUE	0A	219
31126	CAUBIAC	LA GARRIGUE	0A	222
31126	CAUBIAC	CAILLAOU	0A	223
31126	CAUBIAC	CAILLAOU	0A	224
31126	CAUBIAC	LE BARTAS	0A	491
31126	CAUBIAC	LE BARTAS	0A	492
31126	CAUBIAC	LA FARANQUE ET LE PIECH	0A	511
31126	CAUBIAC	LE BARTAS	0A	557
31126	CAUBIAC	LE BARTAS	0A	633
31126	CAUBIAC	LE BARTAS	0A	634
31126	CAUBIAC	CAILLAOU	0A	901

Liste des parcelles habilitées à produire de l'ail violet de Cadours sur la commune de Caubiac – Source Syndicat ail violet de Cadours



CONCLUSION DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE :

La commune possède un parc de logement ancien représentant 35,5% des logements. Une dynamique de la construction est présente sur le territoire, ce qui diminue mathématiquement rapidement cette proportion.

CAUBIAC possède 8 logements vacants, ce qui est significatif pour ce territoire, mais la baisse rapide de ce nombre prouve le dynamisme de la commune.

La population active de CAUBIAC est élevée, elle représente 85,2% de la population totale. L'attractivité de l'agglomération toulousaine se fait ressentir car 83,6% vont travailler à l'extérieur de la commune, notamment vers Toulouse.

CAUBIAC possède quelques petites entreprises, ainsi 15 entreprises et artisans sont présents sur son territoire.

Afin de ne pas aggraver les déplacements individuels domicile - travail hors de la commune tout en tenant compte du taux de personnes sans activités professionnelles, il apparaît souhaitable d'encourager l'implantation d'autres commerces et de services sur la commune.

L'activité agricole de la commune est nettement orientée vers les productions végétales.

Les activités agro-touristiques sont inexistantes sur la commune.

Dans le souci d'éviter tout conflit de voisinage, mais aussi de faciliter les activités de productions végétales, l'urbanisation nouvelle devra éviter de se faire à proximité immédiate de ces installations. L'urbanisation sera en continuité des zones urbanisées existantes, et en particulier de la partie centrale du village.

Ainsi même si le développement urbain apparaît nécessaire dans un contexte de croissance modérée, les orientations d'urbanisme doivent être prises en prenant en compte de la vocation agricole de la commune. Le PLU, pour cette raison, vise à préserver l'activité agricole afin d'éviter le déséquilibre environnemental, la détérioration des paysages, et afin de préserver la qualité de vie des habitants.

6. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune de CAUBIAC est dotée de services et d'équipements publics de qualité.

6.1. Les équipements publics

Sont recensés sur le territoire communal :

- La Mairie
- Une église
- Le cimetière
- Une salle des fêtes.

Les autres services publics (école, collège,) sont situés à CADOURS.

6.2. Les équipements scolaires

La commune ne fait pas partie d'un Regroupement Pédagogique (la commune fait partie d'un Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire - SIVS), cela signifie qu'elle doit plus anticiper ses besoins en matière d'équipements scolaires.

Elle ne possède pas d'école et de cantine scolaire sur le territoire communal.

Les écoles sont de la compétence de la Communauté de Communes pour le primaire et le secondaire (à Cadours). Le primaire se partage entre Cadours, Pelleport, Cox, Brignemont et Le Castéra.

Pour le collège, les élèves vont à celui de Cadours. Par la suite, ils vont au lycée à L'Isle-Jourdain.

6.3. Les équipements ou services sanitaires et sociaux

Les équipements sanitaires et sociaux les plus proches se trouvent à CADOURS, Caubiac dépendant du CCAS de Cadours

6.4. Les équipements sportifs et de loisirs

On ne recense aucun équipement sportif et de loisirs sur le territoire communal.

6.5. Les équipements touristiques

La commune possède un gîte, L'Oustau, situé sur la place du village. Celui-ci compte 3 chambres pour une capacité totale de 7 personnes.

Elle possède également des chemins ruraux. (voir chapitre 5.1 les déplacements intra-muros).

Un écomusée reproduisant une salle de classe du début du XXe siècle et présentant des objets du quotidien de cette époque devrait voir le jour prochainement. Il sera géré par des élus et des bénévoles et sera ouvert durant les vacances scolaires ainsi que les weekends et mercredi après-midi.

6.6. Commerce et services

Le commerce, l'artisanat et les services sont peu nombreux et peu développés sur le territoire communal.

Les habitants se déplacent vers CADOURS pour avoir accès à d'autres commerces et services tels que La Poste, banques, etc....

L'activité économique et commerciale de la commune est peu présente. La majorité de la population active est salariée hors de la commune et dans l'agglomération Toulousaine. Cependant, il existe un peu plus de 15% d'emplois locaux.

6.7. Les réseaux

6.7.1. Le réseau d'eau potable

La Commune de CAUBIAC est adhérente Syndicat intercommunal des Eaux des vallées de l'Hers du Girou de la Save et Coteaux de Cadours (production distribution eau potable gestion et entretien du réseau d'eau potable).

Toutes les constructions de commune de CAUBIAC sont raccordées au réseau public d'adduction d'eau. Dans la carte communale, la délimitation des zones constructibles a été effectuée en corrélation avec la desserte d'eau potable. Le plan du réseau d'eau potable figure au titre des annexes sanitaires du présent PLU ainsi que la notice descriptive des installations existantes.

Le plan de zonage tient compte des capacités actuelles et futures de ce réseau.

Le plan du réseau et la notice de l'eau seront annexés au document définitif.

6.7.2. L'assainissement

La carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome avec les dispositifs d'assainissement non collectif préconisés et le zonage de l'assainissement du schéma communal d'assainissement sont annexés dans le présent dossier au titre des annexes sanitaires.

Assainissement collectif

La commune de Caubiac est couverte par un zonage de l'assainissement des eaux usées, réalisé en 2005 et approuvé en 2007. Toutefois, actuellement aucun équipement d'assainissement collectif n'a été réalisé. La commune a réalisé une étude de faisabilité de cet assainissement collectif, il est à ce jour non finançable car trop cher. Le montant des travaux au fil de l'étude est passé de 800 000€ à 1 200 000€. Il existe toutefois toujours une volonté politique de le réaliser.

Assainissement non collectif

La carte d'aptitude de sols à l'assainissement non collectif autorise les dispositifs de traitement en fonction de la nature des sols. Les dispositifs de traitements non collectifs préconisés sur la commune, font appel majoritairement à un rejet des eaux épurées dans le milieu hydrographique superficiel.

On note une bande unique de terrain située entre le cimetière et le village, qui permet d'épurer et d'évacuer les eaux dans le sol.

Dans les zones concernées, en l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

Le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif est de la responsabilité du syndicat RÉSEAU31, celle-ci lui étant déléguée par la commune.

6.7.3. Les eaux pluviales

Les eaux pluviales de la commune de CAUBIAC sont collectées par le réseau existant de fossés en bordure des routes et des parcelles, rejoignant les nombreux ruisseaux. Le relief permet l'évacuation des eaux de pluie dans diverses directions et notamment vers plusieurs ruisseaux de la commune.

L'entretien des fossés devra être assuré de sorte à permettre une évacuation correcte des eaux pluviales.

Dans le règlement de chaque zone, il est spécifié qu'en l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

6.7.4. Le réseau électrique

Le Syndicat du Réseau Électrique communal est le SDEHG : le Syndicat Départemental d'Électricité de Haute-Garonne. Le plan du réseau électrique est annexé au présent dossier.

6.7.5. La défense incendie

Les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les besoins du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute Garonne, en matière de défense en eau contre l'incendie et d'accessibilité aux différentes constructions.

Le réseau potable alimentant la commune dessert les poteaux incendie contrôlés en 2009.

Pour créer une zone urbaine ou une zone à urbaniser, il faut que cette zone soit desservie par les réseaux, notamment avoir à proximité une réserve incendie aux normes (bornes incendie, réserve enterrée, etc...).

Ces services doivent être consultés pour tous types de zones afin de pouvoir émettre un avis dans leur domaine de compétences.

L'entretien des bornes incendie est assuré.

6.8. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans les « annexes servitudes d'utilité publique » du PLU. Elles soumettent le mode et l'occupation du territoire à des conditions particulières et sont reprises ci-dessous.

PM1sec servitude relatives aux plans de prévention des risques liés au retrait gonflement des argiles (sécheresse).

PT1 servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques centre Le Grès.

PT1 servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques centre LH Cadours-Colomiers-Station de Cadours.

PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État.

LT Le Grès Mont de Marsan - Centre Le Grès.

PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État.

LT Toulouse Cadours - Centre de Cadours.

LT Toulouse Cadours Tronçon Bonrepos Cadours.

T7 – servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

Au terme de l'article 72 de la Loi d'Orientation sur la Forêt n° 2001 du 9 juillet 2001, les bois et les forêts relevant du régime forestier ne constituent plus une servitude d'utilité publique.

Les bois doivent demeurer strictement protégés par inscription en espaces boisés classés.

Le «Porter à la Connaissance» communique les servitudes qui seront reportées sur le document graphique du règlement.

6.9. La gestion des déchets

LES ORDURES MÉNAGERES

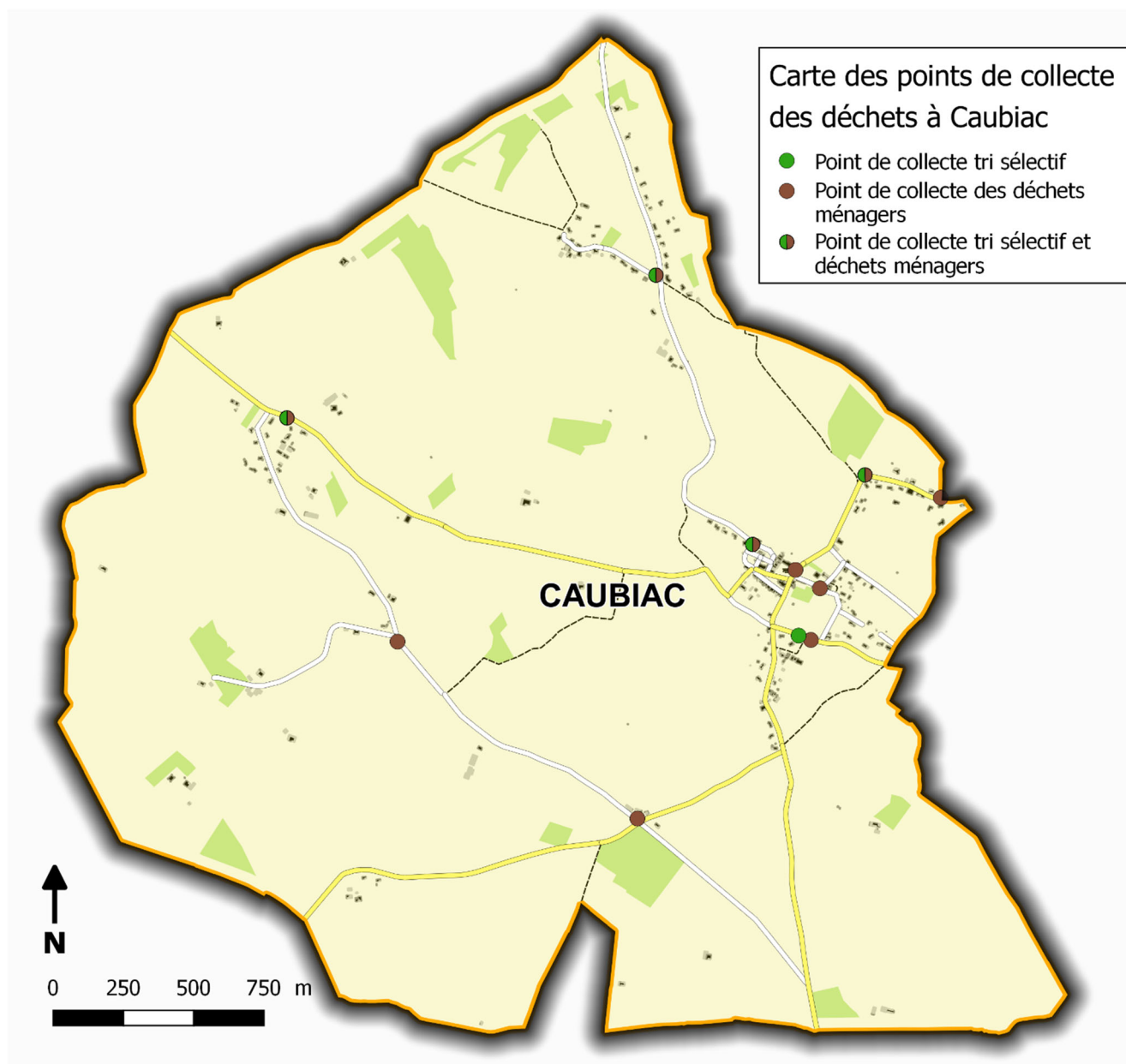
La collecte est réalisée par la communauté de communes SGCC et le traitement des ordures ménagères est effectué par DECOSET.

La commune est équipée d'un grand nombre de conteneurs situés à des points stratégiques et à proximité des bâtiments et équipements communaux ainsi que dans les quartiers les plus urbanisés de la commune. Ils sont bien répartis sur le territoire communal.

Il y a 7 emplacements pour les ordures ménagères et 5 emplacements d'apport volontaire pour le verre le carton et le plastique.

La commune est comprise dans la zone 1 couverte par le Syndicat Mixte DECOSET.

Le ramassage des ordures ménagères sur l'ensemble de la commune s'effectue 1 fois par semaine, sur chaque emplacement de regroupement ordures ménagères, le lundi ou le mardi.



LES ENCOMBRANTS

Il n'y a pas de ramassage d'encombrants sur la commune.

Les administrés vont à la déchèterie de CADOURS, sur présentation d'une pièce justificative de domicile car elle est réservée aux habitants qui sont couverts par le périmètre de DECOSSET. La quantité de déchets déposée est limitée à 5m³ par jour pour chaque usager. Les horaires d'ouverture de la déchèterie sont :

- Vendredi et samedi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- Dimanche de 14h à 16h30

LE TRI SÉLECTIF

Le système de tri sélectif des déchets est mis en place avec l'aide de colonnes dédiées. La collecte des déchets est effectuée cycliquement par le prestataire retenu.

6.10. Trafic et sécurité routière

L'accidentologie semble faible dans la commune. Aucun accident corporel n'a été relevé en 2019 ni en 2020 d'après la base de données annuelle des accidents corporels de la circulation routière.

Le niveau de trafic sur les routes de la commune est très faible, on y recense aucune route à grande circulation. Un comptage a été réalisé en 2017 sur la D42A à la sortie nord du village, recensant un trafic moyen journalier annuel de 754 véhicules par jour, dont 2,4% de poids-lourds. Il s'agit du seul axe de la commune ayant bénéficié d'un comptage.

Les aires de stationnement ont été recensées :

Une aire de stationnement a été recensée sur le parking de la Mairie. On y trouve en particulier une place dédiée aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Des places de stationnement se trouvent également en face de l'église. On y dénombre notamment 2 places dédiées à la recharge des véhicules électriques, et une place consacrée aux PMR.

Enfin on retrouve un dernier espace de stationnement devant le cimetière, réservé aux visiteurs.

Au village on peut recenser autour des bâtiments communaux une dizaine de places de stationnement.

CONCLUSION EQUIPEMENTS ET SERVICES DE CAUBIAC :

Les équipements touristiques sont insuffisants sur la commune, malgré une augmentation prochaine avec l'installation d'un écomusée.

Les commerces et les services de proximités sont très peu nombreux sur le territoire.

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et pluvial sont suffisants et desservent bien le territoire.

La commune de CAUBIAC ne possède pas de station d'épuration. La réalisation d'un réseau d'assainissement collectif n'est pas prévue à court terme mais la volonté politique existe.

Le PLU doit permettre d'assurer l'amélioration de ces services et équipements afin de subvenir aux besoins liés à l'accroissement de la population, en adéquation avec les réseaux existants ou à créer.

7. LE FONCTIONNEMENT DE CAUBIAC

7.1. Les déplacements intra-muros

7.1.1. Les liaisons inter quartiers

Les liaisons inter quartiers sont des chemins piétons sécurisés (aménagés par des trottoirs) reliant divers quartiers entre eux.

La commune ne possède pas de liaisons inter quartiers sur son territoire.

7.1.2. Les chemins de randonnée, les voies piétonnes et cyclables, les liaisons inter-quartiers

La commune de CAUBIAC possède des chemins ruraux.

Ces chemins ruraux sont assez nombreux et bien répartis sur le territoire.

Ils sont entretenus par la Mairie.

Le chemin du lavoir a été ouvert en 2010

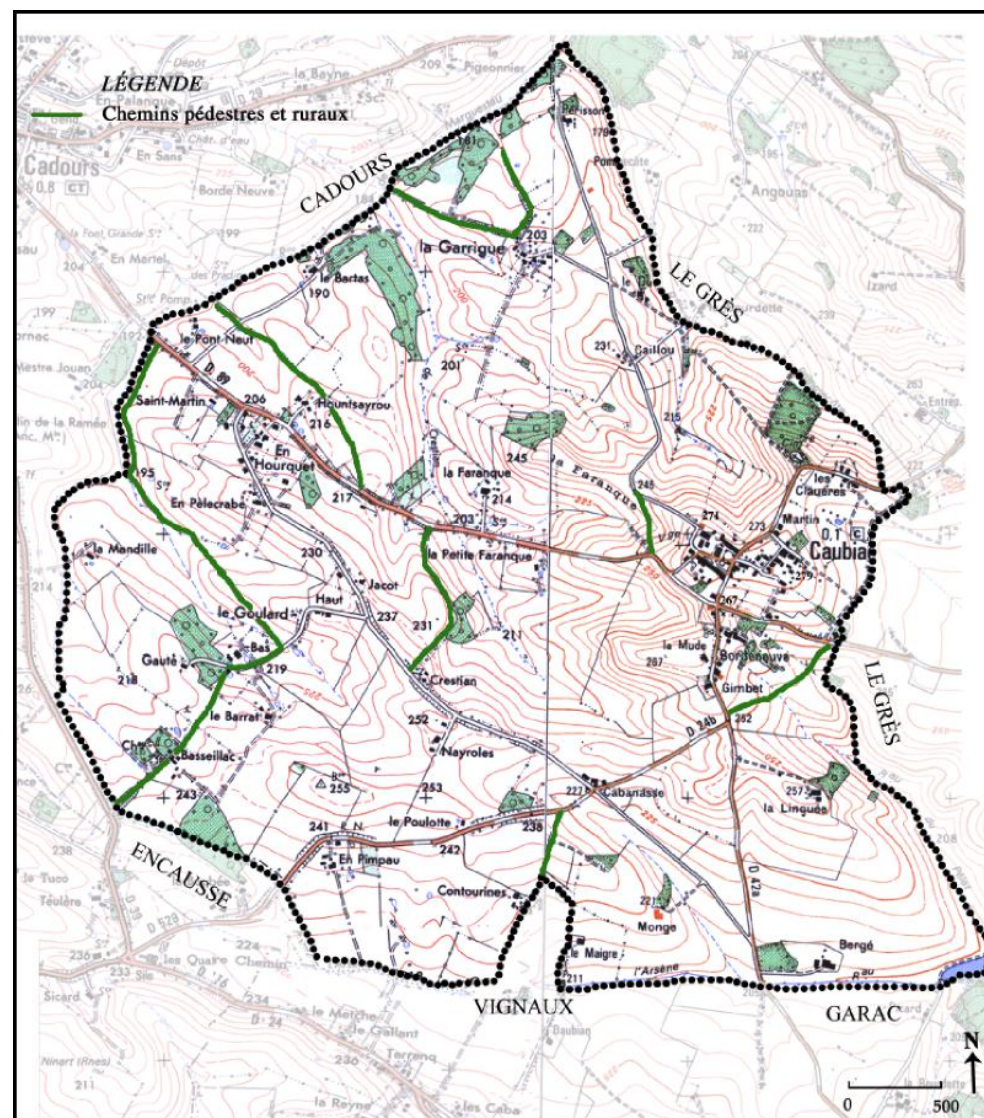
On ne recense aucune piste cyclable sur le territoire communal.

7.2. Les déplacements extra-muros

7.2.1. Les transports en commun

Le bus :

La commune est desservie par la ligne 373 «CADOURS- MONDONVILLE-TOULOUSE» du Conseil Départemental via l'arrêt «Village». La fréquence est faible et varie selon la période, avec environ 3 à 4 voyages par sens et par jour sauf le dimanche avec 1 simple aller-retour uniquement en période estivale. Les transports en commun ne représentent que 2,5% des déplacements domicile/travail dans la commune.



Carte des chemins pédestres et ruraux – Source : Agence Jean Gaichies

Transport scolaire :

Il y a 2 réseaux pour le transport scolaire, qui permettent de desservir les écoles, collège et lycée. Ces réseaux sont assurés par le Conseil Départemental. Ils desservent le collège de Cadours et le lycée de l'Isle-Jourdain.

Le train :

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Mérenvielle, à 12km du centre du village.

La fréquence des trains dans cette gare est d'environ toutes les heures, en majorité à destination de Toulouse en début de journée et d'Auch ou de l'Isle-Jourdain en fin de journée.

De plus, la ligne 326 «CADOIRS-GRENADE-CASTELNAUD D'ESTRETEFONDS SNCF» dessert l'arrêt «Village», pour rejoindre la gare SNCF de Castelnaud d'Estretfonds. Toutefois cette desserte est extrêmement limitée avec un simple aller vers la gare par semaine le mercredi midi et 2 retours, un le mardi soir et l'autre le mercredi soir.

La commune adhère au Syndicat Intercommunal De Transport des Personnes Âgées.

7.3. Les modes de déplacements : la voiture particulière

Les déplacements des résidents de la commune s'effectuent essentiellement en voiture particulière soit vers TOULOUSE et les villes de l'agglomération Toulousaine, pôle économique, administratif et commercial, soit vers CADOIRS pour les services publics, autres services et commerces.

L'emploi étant peu présent sur place en raison de la relative faiblesse de l'activité économique et commerciale, cela rend inévitable l'usage de la voiture.

L'obligation pour les ménages de posséder au moins deux véhicules induit inévitablement des frais conséquents de déplacements.

La commune de CAUBIAC possède un point de regroupement pour le covoiturage.

7.4. Les associations

Quelques associations sont présentes sur la commune :

- Retro Mobil Club Caubiac (RMCC) rassemblant des passionnés de véhicules anciens ou modernes ;
- Festicaubiac, le comité des fêtes du village ;
- Association Communale de Chasse Agréée (ACCA) ;
- SAFIR dédiée à l'accès à l'éducation pour les filles ;
- Le futur écomusée ;
- Les Aînés et Jeunesse de Caubiac.

La vie associative de CAUBIAC reste importante et très active sachant que près des 3/4 des adhérents sont des Caubiacaïs (d'après les données des associations).

8. BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

CAUBIAC est actuellement couverte par une carte communale, approuvée par une délibération du conseil municipal.

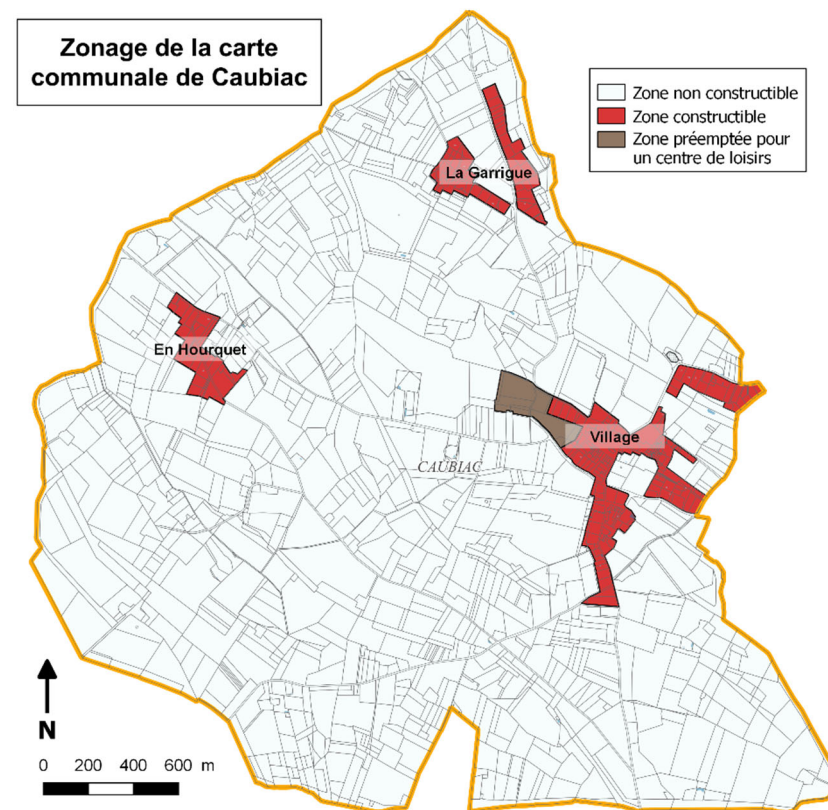
La capacité résiduelle de la carte communale était d'environ 9,9 ha au début des études du PLU, ce qui représentait une surface relativement importante. Actuellement le résiduel est de 6,9 ha.

Les problèmes rencontrés lors de l'application de la carte communale sont :

- l'impossibilité de définir et d'élargir les zones constructibles, qui ont été largement réduites par la carte communale afin de permettre l'urbanisation hors du village ;
- la gestion de l'accueil de nouveaux habitants ;
- la difficulté à avoir une réflexion sur l'assainissement collectif ;
- le besoin de protection des espaces agricoles et d'assurance de la pérennité des exploitations agricoles.

CONCLUSION :

Dans le PLU, il sera pris en compte l'ensemble des problèmes rencontrés dans l'application de la Carte Communale afin d'y remédier



La zone non-constructible de la carte communale l'est tout de même pour les constructions nécessaires aux activités naturelles, forestières ou agricoles.

PARTIE 2 : LES INCIDENCES DU DIAGNOSTIC SUR LES PROJETS COMMUNAUX

1. LE BILAN DU DIAGNOSTIC

CAUBIAC, grâce à son réseau de voirie routière bien développé, profite d'une certaine proximité avec Toulouse et son agglomération, ainsi qu'avec les villages qui l'avoisinent.

CAUBIAC est comprise dans les périmètres du SCOT Nord Toulousain, du PETR du Pays TOLOSAN et de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans.

Le fait de ne pas être reconnue comme pôle relais ou pôle de proximité par le SCOT, ne doit cependant pas empêcher la commune d'avoir une croissance minimum.

Son parc immobilier est essentiellement privé, occupé par des propriétaires. Il y a très peu de locataires.

CAUBIAC est une commune possédant un fort caractère rural, avec une prédominance de l'activité agricole.

On recense un faible taux de boisement sur la commune.

Elle dispose également d'une perspective visuelle, à conserver, sur son village dans son ensemble.

Pendant l'élaboration du PLU, il faudra prendre en compte certains aspects :

- Les zones inondables des ruisseaux du Marguestau et de l'Arsène, où il conviendra d'interdire l'urbanisation.
- La prise en compte des espaces boisés classés et des zones naturelles à protéger, intégrées dans la trame verte et bleue, prévue par le SCOT NORD Toulousain, afin de répondre à des objectifs de développement durable.

On peut remarquer qu'il y a une dissémination des constructions sur le territoire.

Au niveau de l'activité économique et commerciale, CAUBIAC possède quelques structures, bien que l'activité agricole soit prédominante.

On recense 16,4% d'emplois locaux.

Dans le cadre du PLU, il serait intéressant d'encourager l'implantation d'autres commerces et services sur la commune ainsi que de favoriser l'activité agrotouristique (gîte, vente à la ferme...) et la mise en place de circuits courts.

Également, la commune possède des bâtiments communs la mairie la salle des fêtes et l'église... Le PLU doit permettre leur maintien afin qu'ils soient en concordance avec l'accroissement de la population.

Enfin, CAUBIAC possède un patrimoine architectural riche et diversifié : patrimoine ancien ou bâtisses remarquables traditionnelles

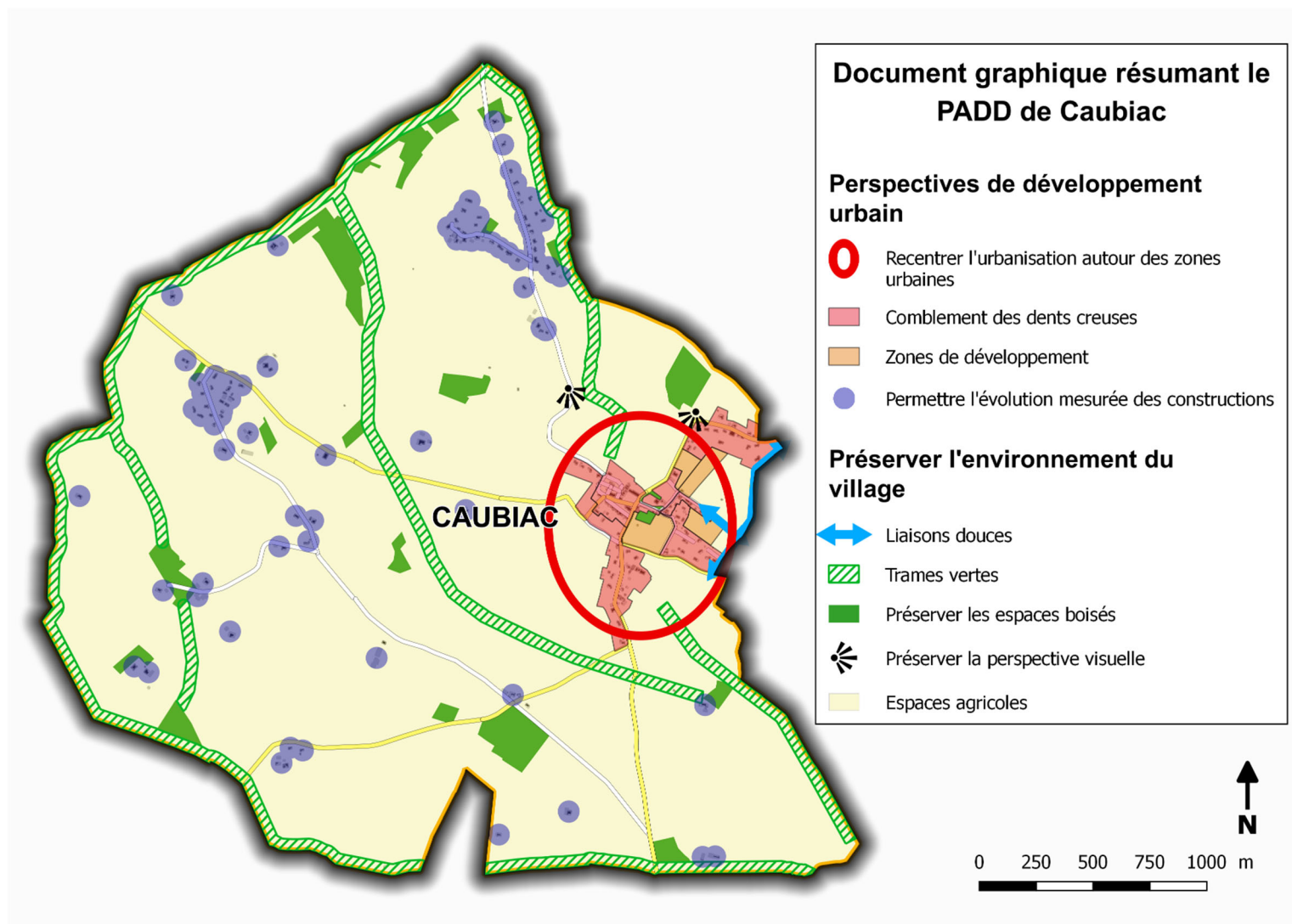
Analyse du Diagnostic :

Diagnostic	Contraintes	Atouts	Incidences
Positionnement de Caubiac			
Situation et desserte		<ul style="list-style-type: none"> - Attractivité de l'agglomération Toulousaine - Proximité du Gers - Existence d'une ligne de bus 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte l'accès privilégié de la commune sur Toulouse
L'intercommunalité et le SCOT	<ul style="list-style-type: none"> - Commune pas définie en tant que «commune pôle» 		<ul style="list-style-type: none"> - Tenir compte des objectifs du SCOT
L'état initial de l'Environnement réglementaire les espaces naturels ? (ouvertures paysagères, coulées vertes, entrées de ville, etc...)			- Faut-il protéger d'une manière
Relief et Géologie	<ul style="list-style-type: none"> - Des contraintes en termes de constructions - Un PPRN «Sécheresse» sur la commune - Une zone de sismicité «très faible» sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Un relief unique de coteaux 	
Hydrographie et Climat	<ul style="list-style-type: none"> - Des zones inondables le long des ruisseaux de Marguestaud et de l'Arsène - Vent Ouest et Sud Est dominants 	<ul style="list-style-type: none"> - Une qualité des eaux des cours d'eau moyenne - Région au climat tempéré 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte la trame verte et bleue du SCOT - Zone inondable comme limite à l'urbanisation - Réfléchir sur les énergies renouvelables (liées au soleil, vents) - Eviter les gênes ou les nuisances liées aux
Paysage et patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> -Incidence du bâti sur les perspectives paysagères 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu de mitage 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les boisements et l'espace agricole

Diagnostic	Contraintes	Atouts	Incidences
Paysage et patrimoine naturel (suite)		<ul style="list-style-type: none"> - Espace agricole préservé - Des espaces boisés à préserver - Une ouverture paysagère sur le village au Nord du village. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la perspective visuelle sur le village depuis RD42A
Zone urbaine et Patrimoine architectural Vers où orienter le développement ?			Faut-il proposer de nouvelles zones urbaines ?
Morphologie urbaine et espaces public	<ul style="list-style-type: none"> - Peu d'espaces publics - Forte capacité résiduelle (15 ha) 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu de mitage 	<ul style="list-style-type: none"> - Combler les «dents creuses»
Patrimoine architectural		<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'un bâtiment de caractère sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le bâtiment de caractère - Prendre en compte les sites archéologiques
Équipements et Services			Quels impacts du choix de développement ?
Infrastructures		<ul style="list-style-type: none"> - Territoire bien desservi (RD 42a, RD 89 et RD 24A) - Pas de zones de bruit 	
Équipements publics et réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'école et pas de RPI - Très peu d'équipements publics 	<ul style="list-style-type: none"> - Des réseaux d'eau potable et d'électricité satisfaisants dans les zones urbanisées 	

Diagnostic	Contraintes	Atouts	Incidences
Activités, services et commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de services médicaux sur la commune - Peu de services, commerces et d'équipements touristiques 	<ul style="list-style-type: none"> - L'activité prédominante reste l'agriculture 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'installation de commerces et services - Préserver l'activité agricole
Analyse socio économique			Comment maintenir le dynamisme de la commune ?
Analyse démographique	<ul style="list-style-type: none"> - Avoir des équipements publics en cohérence 	<ul style="list-style-type: none"> - Une dynamique démographique liée au rythme des constructions - Un solde migratoire positif 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer un renouvellement de la population
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Peu de logements collectifs (2,4%) 	<ul style="list-style-type: none"> - Peu de logements vacants (8) 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre une diversité de l'offre de logements
Population active et emploi		<ul style="list-style-type: none"> - Attractivité de l'agglomération Toulousaine - Présence d'emplois sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'installation d'entreprises sur la commune
Le Fonctionnement de Caubiac			
Les déplacements intra-muros	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de liaisons inter quartiers 	<ul style="list-style-type: none"> - Des chemins de ruraux préservés. - Un Projet de 5 boucles de randonnées, porté par la Communauté de Communes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les chemins de ruraux existants
Les déplacements extra-muros	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessité d'avoir une voiture particulière 	<ul style="list-style-type: none"> - Un ramassage scolaire assuré - Possible transport en train depuis la gare de Mérenvielle - Existence d'une ligne de bus 	
La vie associative		<ul style="list-style-type: none"> - Quelques associations 	

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)



PARTIE 3 : LA MISE EN ŒUVRE DU PLU, LE CONTENU DU PLU

1. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS

L'élaboration du PLU permet la mise en œuvre des options de développement suivantes :

- Diversification des fonctions urbaines et des offres d'habitat,
- Développement économique et commercial,
- Maintien d'options d'urbanisme déjà retenues dans la Carte Communale antérieure, à savoir la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune, la protection de ses sites et paysages et de la qualité de vie de ses habitants.

1.1. Rappel des tendances des dernières années

1.1.1. Analyse démographique

Après avoir vécu une baisse de sa population entre 1968 et 1982, due à l'exode rural, CAUBIAC a connu une croissance démographique régulière, et forte proportionnellement à sa taille, entre 1990 et 2018.

En 2018, la commune de CAUBIAC atteint 391 habitants.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	177	158	130	154	193	241	355	391
Densité moyenne (hab/km²)	22,2	19,8	16,3	19,3	24,2	30,2	44,4	48,9

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

L'objectif du nombre d'habitants souhaité à atteindre est étalé sur plusieurs années, à l'horizon 2031.

Cet objectif de population est basé :

- D'une part, sur le maintien du rythme antérieur de la construction, soit environ 6 logements par an.
- D'autre part, sur le respect des perspectives de développement fixées par le SCOT.

Cette croissance mesurée permet d'assurer financièrement la réalisation d'équipements publics et des réseaux pour l'accueil d'une population nouvelle.

1.1.2. La construction – Le logement

Le rythme de la construction a fortement accéléré entre 1999 et 2018, avec un quasi-doublement du parc de logements en moins de 20 ans (78 nouveaux logements).

La moyenne annuelle sur cette période est de 4,1 logements par an.

La commune de Caubiac possède un nombre de locataires en hausse significative, passant de 4,1% en 2008 à 14,5% en 2018.

Cependant, le nombre de propriétaire est toujours très important avec près de 85% de propriétaires.

Enfin, la commune possède quelques logements vacants (mais en baisse depuis le recensement de l'Insee à seulement 8 en 2021).

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	78	79	80	94	92	115	153	170
Résidences principales	47	50	46	59	76	100	130	143
Résidences secondaires et logements occasionnels	14	13	15	20	12	11	14	8
Logements vacants	17	16	19	15	4	3	9	19

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

CAUBIAC 31480					
ANNEE	N° PC	Superficie parcelle en m2	ZONE	Adresse	Type de Construction
2010	031 126 10 CW 001	2500	A915	le PLAPE	Maison individuelle
	031 126 10 CW 005	2500	A908-A910	la GARRIGUE	Maison individuelle
	031 126 10CW 006	3200	A404-A405	en MARTIN	Maison individuelle
2011	031 126 11 CW 001	2500	A909 -A911	la GARRIGUE	Maison individuelle
	031 126 11 CW 002	2500	A881	EMPERISSON	Maison individuelle
	031 126 11 CW 003	2500	A886	LA FARANQUE	Maison individuelle
	031 126 11 CW 004	2500	A889 -A892	LA FARANQUE	Maison individuelle
	031 126 11 CW 006	6513	A55	EMPERISSON	Maison individuelle
2012	031 126 12 CW 004	2500	A888	LA FARANQUE	Maison individuelle
	031 126 12 CW 005	2500	A904-906-9013	la GARRIGUE	Maison individuelle
	031 126 12 CW 006	12794	A24-A25	10870 chemin d'Emperisson	Ruche et miellerie
	031 126 12 CW 009	6513	A55	route d'Emperisson	Maison individuelle
	031 126 12 CW 009	2500	A907-A912	impasse de la Garrigue	Maison individuelle
2013	031 126 13 CW 001	2500	A941-A943	LE PLAPE	Maison individuelle
	031 126 13 CW 003	2000	A955	LE PLAPE	Maison individuelle
	031 126 13 CW 006	2510	C620 lot 3	CHEMIN DES CRETES	Maison individuelle
	031 126 13 cw 008	2771	C620 LOT 4	CHEMIN DES CRETES	Maison individuelle
	031 126 13 cw 009	2000	A954	Route d'emperisson	Maison individuelle
	031 126 13 cw 012	2500	A887	LA FARANQUE	Maison individuelle

2014	031 126 14 CW 002	1563	A46 A945	Impasse la garrigue	Maison individuelle
	031 126 14 CW 003	2658	A800 A803 A945	impasse la garrigue	Maison individuelle
	031 126 14 CW 006	1646	A 947	LA GARRIGUE	Maison individuelle
	031 126 14 Z 009	1647	A588	Impasse la garrigue	Maison individuelle
	031 126 14 Z 010	1034	A 378 P	Allée du Souleillan	Maison individuelle
	031 126 14 Z 011	2500	A10 675 P	Route d'Emperisson	Maison individuelle
	031 126 14 Z 012	1035	A 377 378	En Martin	Maison individuelle
	031 126 14 Z 013	2066	C675	Saint Martin	Maison individuelle
2015	031 126 15 Z 002	2500	A 904 906 913	La GARRIGUE	Maison individuelle
	031 126 15 Z 003	850	43 44 C	Route des crêtes	Hangar agricole
	031 126 15 Z 004	1100	N 993 A 995	Le Souleillan	Maison individuelle
2016	031 126 16 Z 001	1837	A 832 P	Piece d'en martin	Maison individuelle
	031 126 16 Z 002	1515	A 832 P	Route De le gres	Maison individuelle
	031 126 16 Z 003	2130	A 832	Route de le gres	Maison individuelle
	031 126 16 Z 004	1888	A 832	644 Route de Gres	Maison individuelle
	031 126 16 Z 005	1818	A 832 Pe	Route du Gres	Maison individuelle
2017	031 126 17 Z 002	1400	A 947	3 Hameau La Garrigue	Maison individuelle
	031 126 17 Z 004	2507	A 1038	ROUTE DU GRES	2 Maisons individuelles
	031 126 17 Z 006	1370	A 981 A 982 P	La Garrigue	Maison individuelle
	031 126 17 Z 008	1400	A 981 P	La Garrigue	Maison individuelle
2018	031 126 18 Z 0003	702	1236A396 A397	Enmartin chemin du lavoir	Maison + garage
	031 126 18 Z 0004	1103	A1051 lot A	route du Grès lot A	Maison + garage
	031 126 18 Z 0005	1105	A832 P	route du Grès	Maison + garage
	031 126 18 Z 0006	2945	C308 C310 lot A	chemin des Crêtes en Hourquet	Maison + garage
	031 126 18 Z 0007	1236	838 835 846 A	2 allée du soulehan	Maison + garage
2019	03111619W0007	1450	A 682	La Garrigue	hangar de stockage agricole

	03112619W0002	3527	C691 696	chemin des Crêtes en Hourquet	maison
	03112619W0004	803	C 703	97 chemin des Crêtes	maison
	03112619W0005	830	A1029	route de Garac Lot A	maison
2020	03112620W0002	1180	A986		Maison + garage
	03112620W0004	830	A 1028		Maison + garage
	03112620W0005	1237	A 1093 lot A	1340 route d'Enperisson	maison
2021	03112621W0001	553	A397 A398		Maison + garage
	03112621W0004	9754	B 437		9 maisons
	TOTAL	127 520			

La population active de la commune est élevée. Elle représente 85,2 % de la population totale en 2018, dont 3,7% de chômeurs (soit un taux de chômage de 4,3% très inférieur à la moyenne nationale).

L'attraction de l'agglomération toulousaine reste forte, avec 83% des habitants de Caubiac qui travaillent à l'extérieur de la commune.

Malgré la prépondérance des espaces agricoles sur la commune, les agriculteurs ne représentent qu'une faible partie de la population.

Enfin, la commune ne possède pas de pôle d'activité majeur.

1.2. Hypothèse de développement

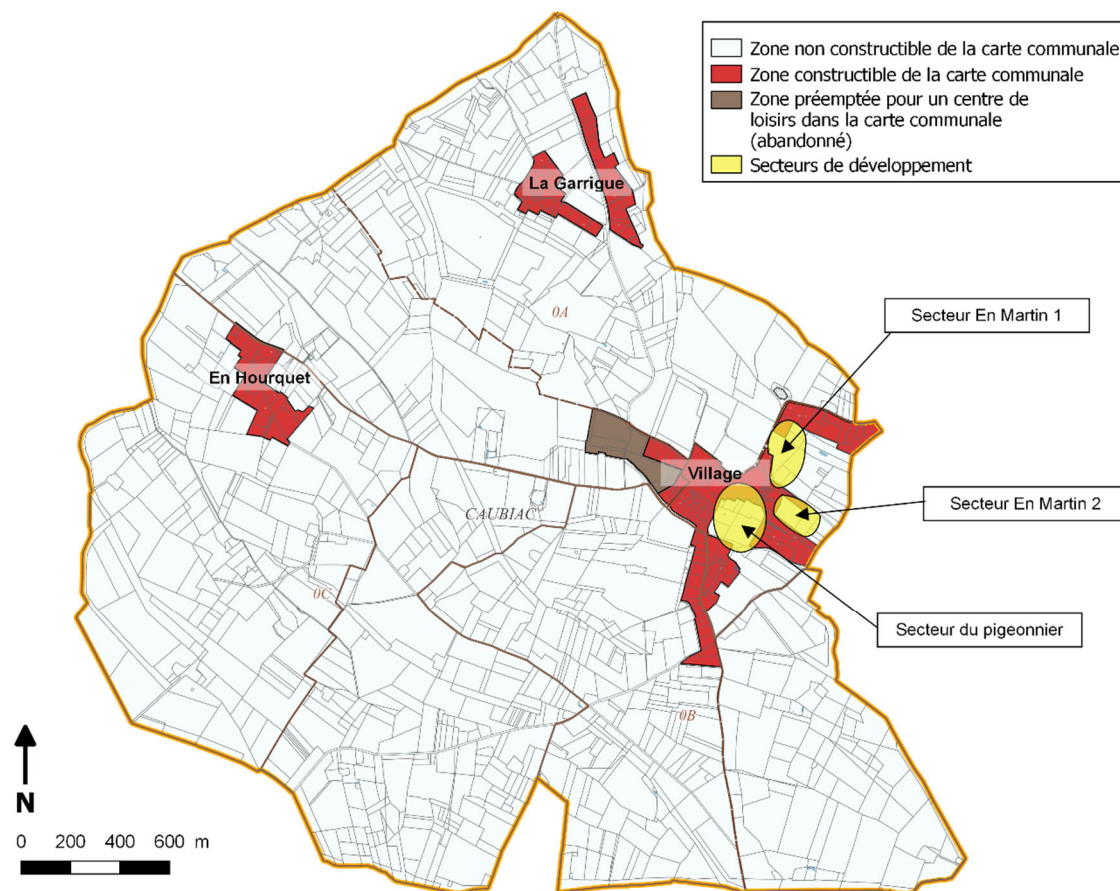
1.2.1. Rappel sur la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et sur les objectifs du SCOT Nord Toulousain

La loi SRU, et le SCOT qui en découle affichent des objectifs.

- Densification des villes et villages, notamment grâce à une concentration des constructions :
- Arrêt du développement des hameaux.
- Éviter le développement du mitage dans l'espace agricole, afin d'assurer sa protection et sa préservation.
- Favoriser l'urbanisation des zones potentiellement raccordables à l'assainissement collectif.

1.2.2. Analyse des différents secteurs, examinés pendant les études du PLU :

Durant les études, plusieurs secteurs ont été envisagés pour le développement de l'urbanisation, au plus proche du village afin de limiter l'urbanisation au noyau urbain.



Village – Secteur du Pigeonnier

Contexte du secteur – Etat actuel

Le secteur du Pigeonnier est situé **au cœur du village**. Il n'est **pas compris dans la zone constructible de la carte communale**. Ce secteur est bordé par la RD 89 et par le chemin rural d'Enmartin. Les **réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisants** dans ce secteur.

On recense deux bornes incendie à proximité.

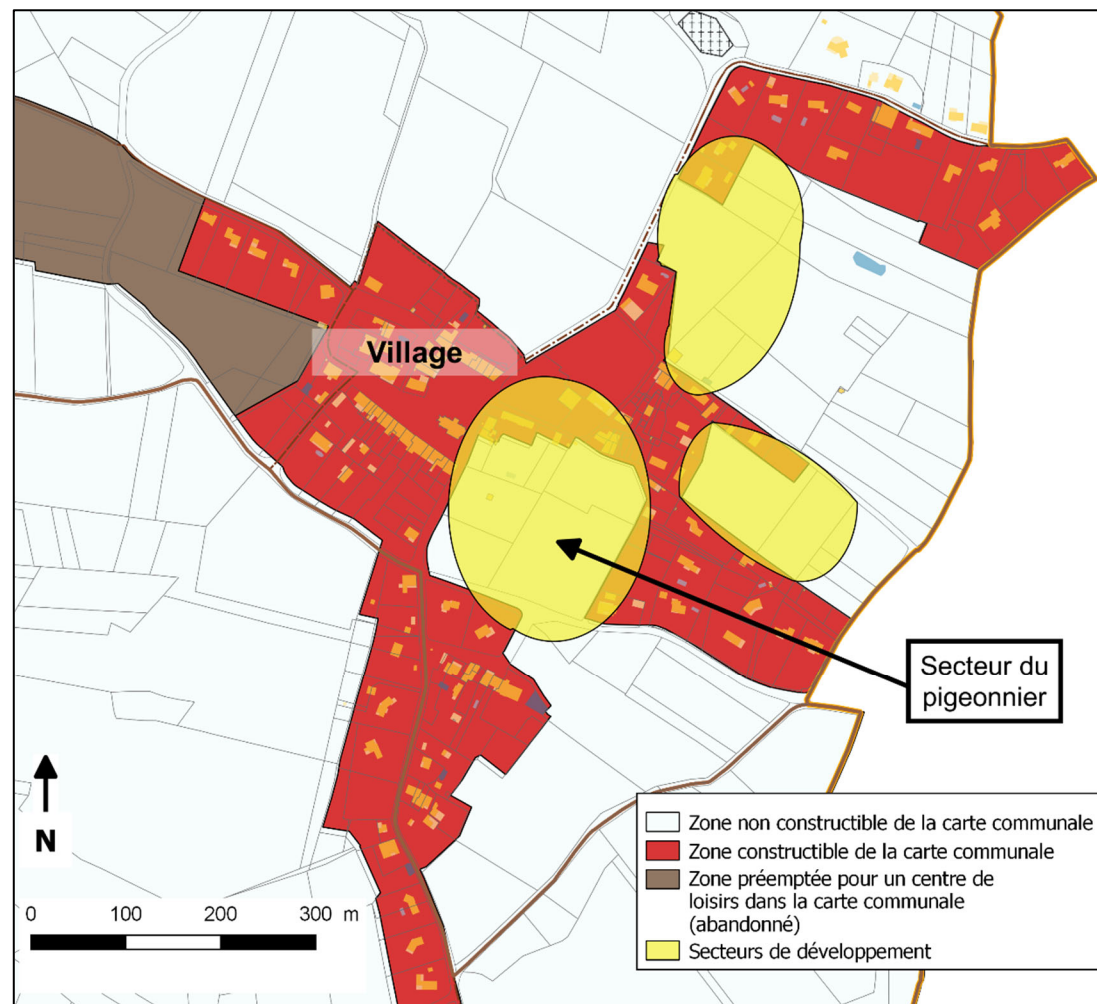
Il s'agit aujourd'hui d'un **espace agricole**.

Analyse du développement

Durant les études du PLU, **la commune a souhaité intégrer ce secteur dans la zone constructible du PLU**. En effet, il se situe au cœur du village et **les réseaux y sont présents**.

La commune souhaite créer dans ce secteur **un espace commun autour du pigeonnier**.

Dans le PLU, ce projet **est compris dans une zone à urbaniser AU**. Il fait donc l'objet d'un **schéma d'organisation de zone précis**, qui définit notamment sa desserte.



Secteur EST du village : En Martin

Contexte du secteur– Etat actuel

Le secteur de St Martin est situé à l'EST du village.

Ce secteur est important, et **hors de la zone constructible de la carte communale**.

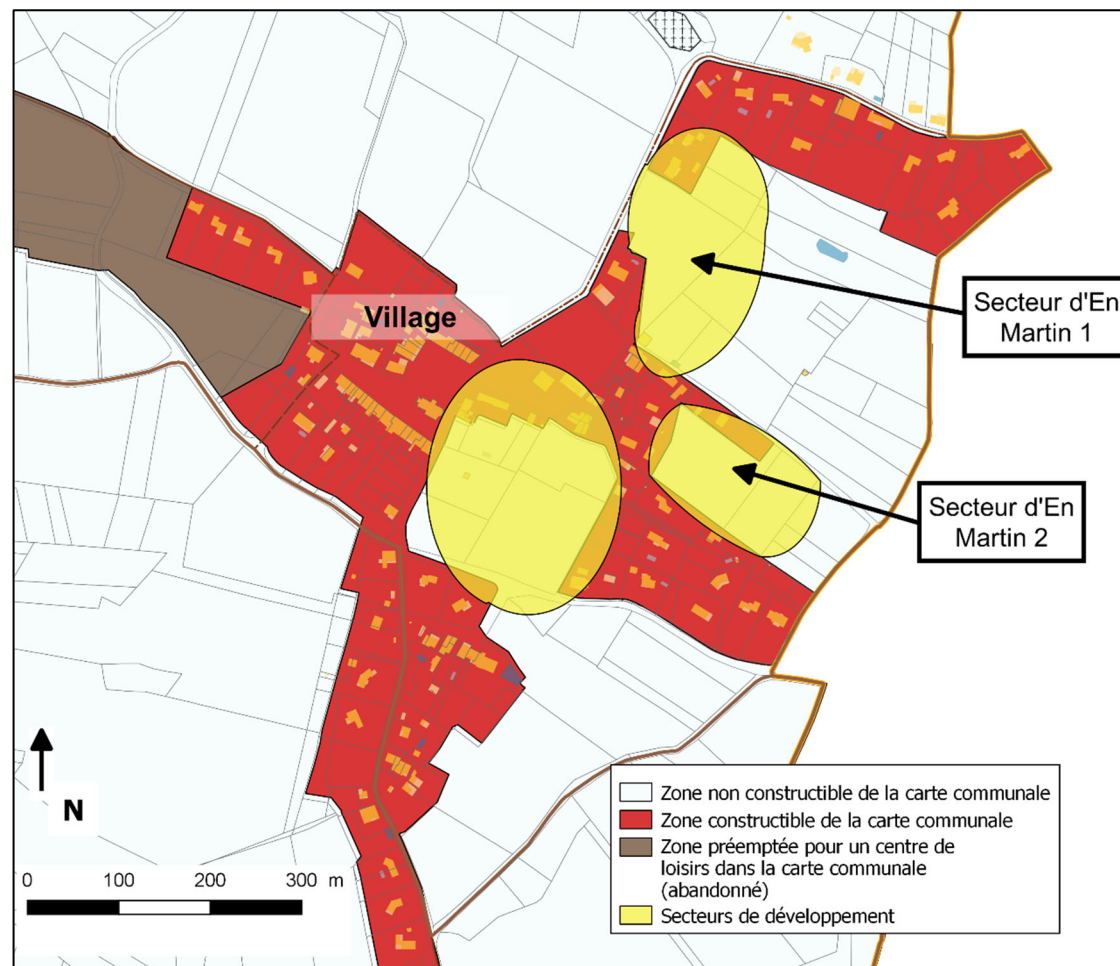
Il est desservi par la voie communale 8 (rue d'Enmartin) et par la voie départementale RD 42A.

Analyse du développement

Au niveau de la desserte, il est prévu des voies internes, avec une seule sortie sur la voie principale.

Concernant les réseaux, les **réseaux d'eau ont été renforcés récemment**. Selon le SDEHG, un **renforcement pour le réseau d'électricité est à prévoir**.

Comme ce secteur est très vaste, **il a été scindé en zones AU et AU2 dans le PLU**, et l'urbanisation se fera sur **2 zones distinctes** (voir carte) en prolongation du noyau urbain existant. Les zones AU sont des zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation, les zones AU2 sont des zones fermées tant que l'urbanisation des zones AU n'est pas terminée et que le PLU n'est pas modifié.



Secteur de La Garrigue

Contexte du secteur – Etat actuel

Ce secteur se situe au NORD du village. Il **est en partie hors du zonage constructible de la carte communale**.

Ce secteur est **bordé par plusieurs voies** : la voie communale n°201, le chemin rural dit du Merlet à La Garrigue, et par le chemin rural dit du Pradas.

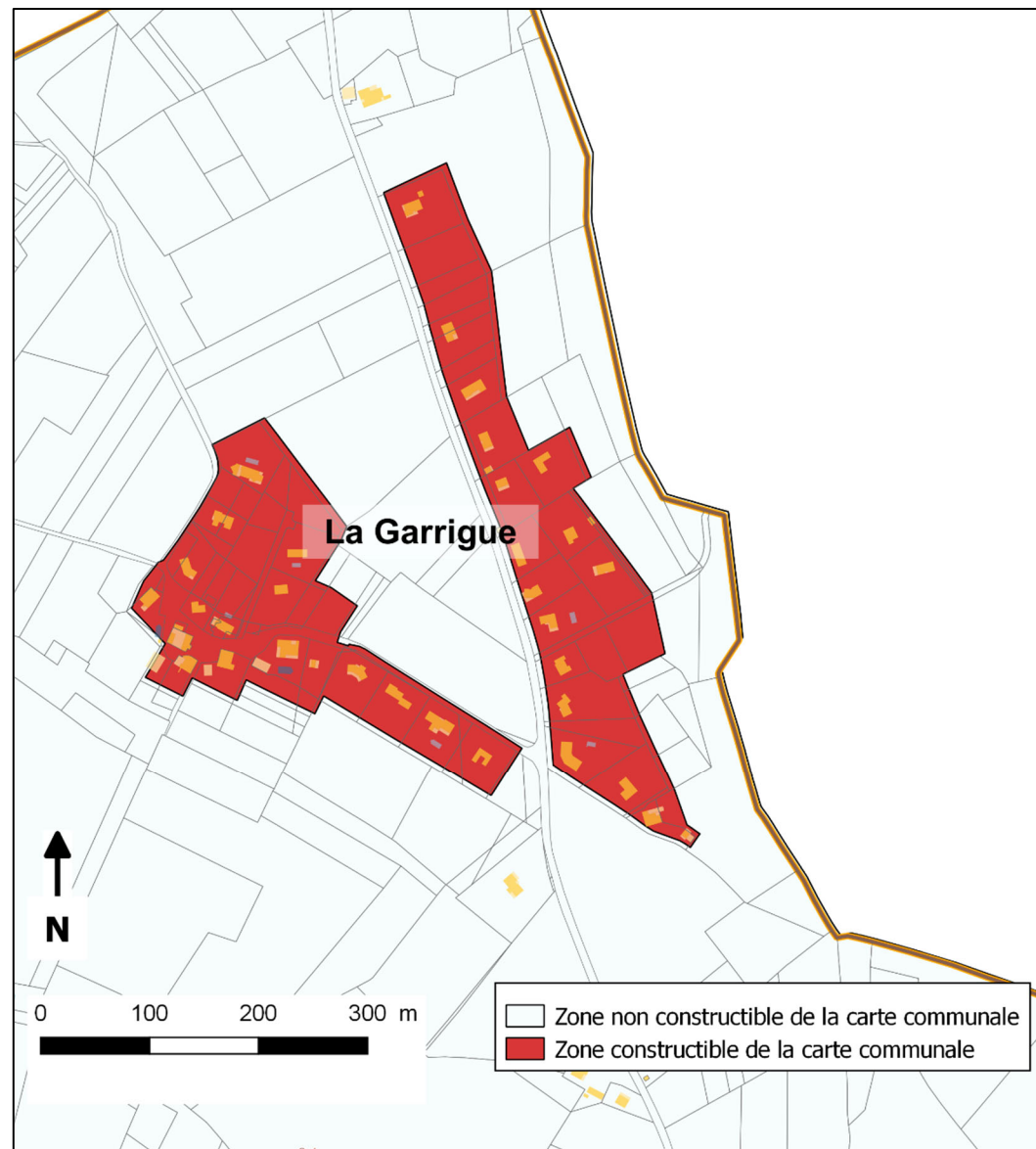
Les réseaux sont présents dans ce secteur et satisfaisants.

Analyse du développement

La Municipalité souhaite **supprimer la zone actuellement constructible** de la carte communale en classant le hameau comme **zone agricole** dans le PLU. En effet, la volonté est de **geler le développement des hameaux** pour concentrer le développement de l'urbanisation autour du **noyau central du village**.

C'est également la volonté du SCOT Nord Toulousain que d'empêcher l'extension de ces hameaux.

Ce secteur a connu une **forte extension** ces dernières années, qui devrait donc désormais s'interrompre.



Secteur de En Hourquet :

Contexte du secteur – Etat actuel

Ce secteur est situé à l'OUEST de la commune. Il est **dans la zone constructible de la carte communale**.

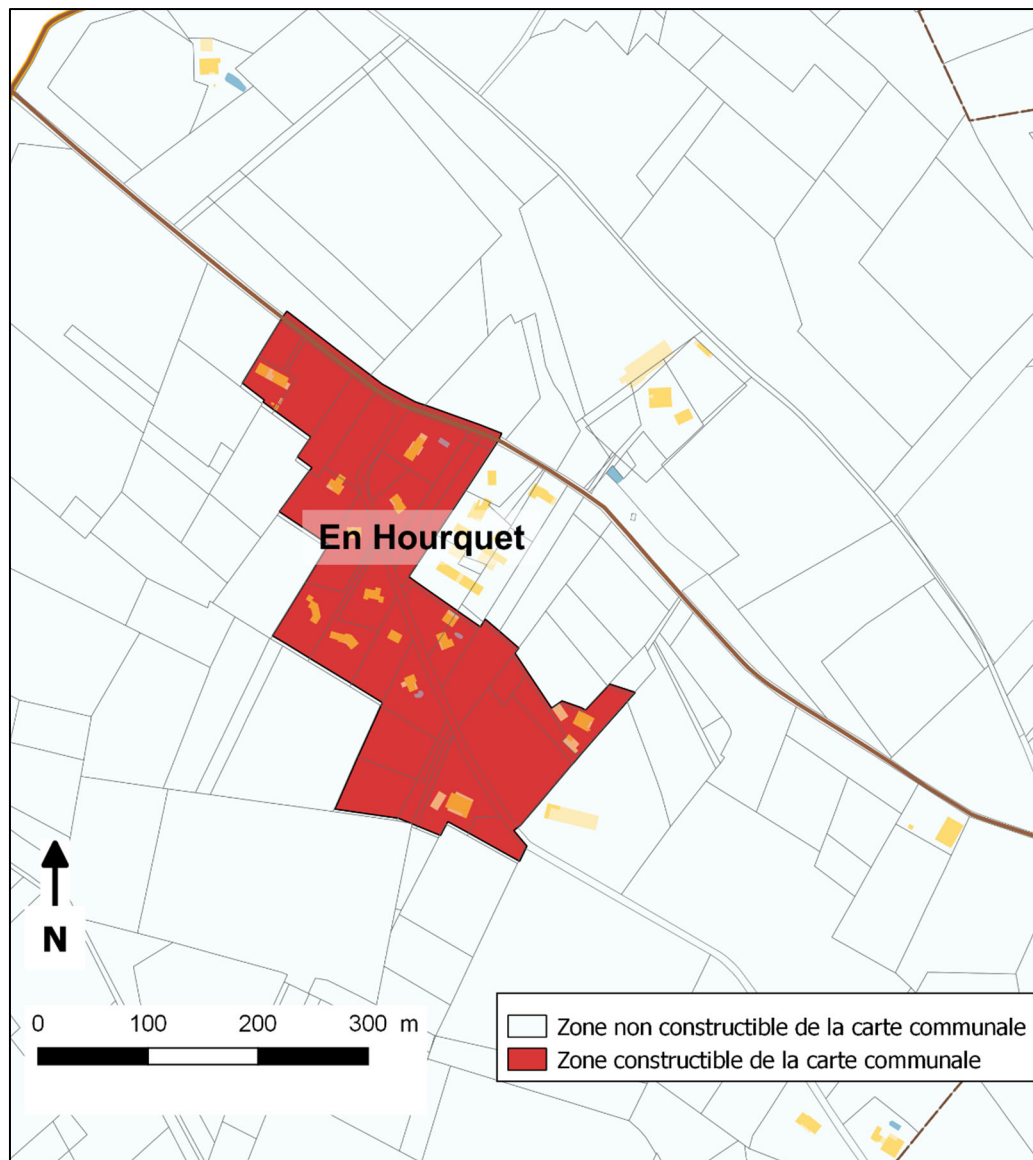
Il est **traversé par la voie communale n°9**.

Analyse du développement

La Municipalité **souhaite supprimer la zone actuellement constructible** de la carte communale en classant le secteur en zone agricole dans le PLU.

En effet, le **SCOT Nord Toulousain n'est pas favorable à son extension, et comme pour le hameau de La Garrigue la volonté est de rapprocher l'urbanisation du centre du village**.

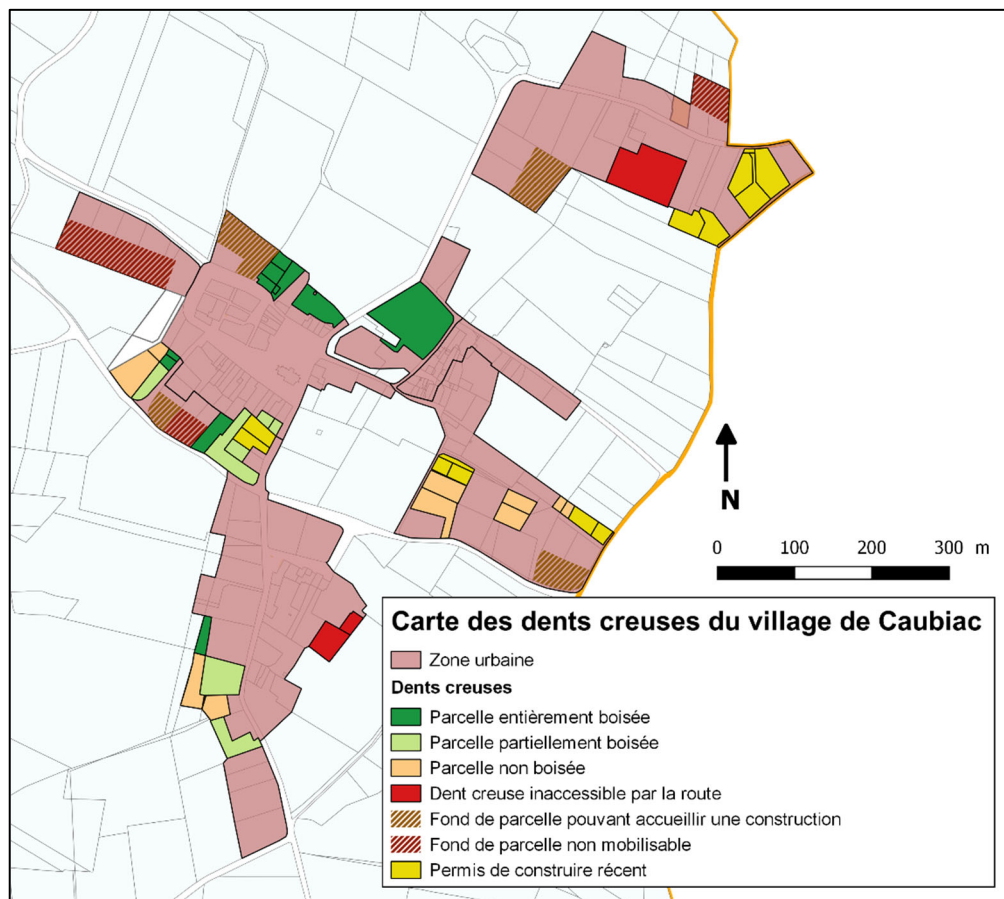
Ce secteur s'est également développé significativement ces dernières années.



1.2.3. Capacité du PLU :

L'étude de la capacité résiduelle de la Carte Communale (6,9 ha) en vigueur nous permet de constater qu'environ 40 constructions théoriques sont encore possibles, localisées dans les zones constructibles de la Carte Communale.

Analyse du potentiel de construction en dents creuses du PLU



Dans la zone urbaine, on compte un nombre assez important de dents creuses. Néanmoins, beaucoup d'entre elles sont occupées par des espaces boisés qu'il convient de protéger, au moins en partie. Certaines ne sont

Plan Local d'Urbanisme

également pas reliées à une route ou un chemin ce qui rend leur accès impossible. On compte au total :

- 13423 m² de dents creuses non boisées ;
- 10923 m² de dents creuses partiellement boisées ;
- 16410 m² de dents creuses entièrement boisées ;
- 7998 m² non reliés à la route.

En prenant en compte les caractéristiques de chaque dent creuse, notamment en ne construisant pas sur les parcelles entièrement boisées et en limitant les constructions sur les parcelles partiellement boisées, on peut noter un total d'environ 15 constructions possibles, dans un souci de densification raisonnable au regard du tissu urbain environnant. De plus, 6 terrains (repérés par des hachures sur le plan) présentent un grand espace libre en fond de parcelle et pourraient permettre d'accueillir ainsi 7 constructions supplémentaires et porter le total à 22 nouveaux logements en zone urbaine.

Analyse du potentiel de construction en zones AU et AU2 du PLU

Les zones AU et AU2 totalisent environ 6,8 ha de terrains. Les zones AU en représentent à elles seules 3,7 ha, et les zones AU2 3 ha. La volonté est d'avoir une densité d'environ 7 log/ha, sachant qu'une partie de cet espace est consommé par des parties boisées ou encore par le pigeonnier pour la zone AU. On peut donc raisonnablement estimer la capacité de constructions à 25 pour les zones AU et 20 pour les zones AU2.

Résumé

Le PLU présente les possibilités de constructions ou de nouveaux logements suivantes :

- 2 en zone UA

- 20 en zone UB

- 25 en zone AU et 20 en zone AU2

- 13 changements de destinations possibles ont été identifiés : ce sont des bâtiments en lien avec des habitations rurales existantes et changement de destination n'équivaut pas automatiquement à une création de logement ; il peut s'agir d'un garage, d'un entrepôt ou d'un atelier etc. Ces changements de destination ne doivent pas se trouver dans un périmètre de réciprocité généré par une activité agricole.

- Selon l'INSEE, il y avait 19 logements vacants à Caubiac en 2018, ce qui est significatif au vu de la taille de la commune. Néanmoins, selon un nouvel inventaire réalisé par la mairie, il n'y aurait en réalité au 01/01/2021 que 8 logements vacants, ce qui est trop peu pour être pris en compte dans le potentiel de développement.

Le total ouvert immédiatement à l'urbanisation est de 47 constructions. Avec un coefficient de 2,2 hab/log, il pourrait y avoir un apport supplémentaire de 103 nouveaux habitants.

L'ouverture des zones à urbaniser AU2 apporterait une potentialité supplémentaire de 20 logements et 44 habitants supplémentaires.

La totalité des surfaces constructibles serait de 11,5 ha environ. La capacité totale en construction de logements d'ici à 2031 serait donc de 67.

Tableau capacité d'accueil du PLU selon les modalités de calcul du DOO du SCOT - NT							
SCOT :							
le SCOT prévoit 15ha de potentiel foncier maximum pour le développement de nouvelles zones urbaines sur des surfaces de plus de 1 ha.							
Carte Communale			PLU				
Zone	Superficie	Capacité (ha)	Zones	Superficie (ha)	Evaluation des surfaces constructibles	Capacité parcelles +1ha	Nombre de logements possibles
Zone urbaine	40,59	6,9	UA	4,4	2,4	0	2
			UB	19,5		0	20
			AU	3,67	3,67	3,67	25
			AU2	3	3	3	20
			N	1,8	0	0	0
			A	767,63	0	0	0
TOTAL		6,9		800	9,07	6,67	67
Zones de plus d'1ha construites depuis 2011						2,4	
Logements construits depuis 2011							25
Total logements de 2011 à 2031							92
Total Capacité parcelles +1ha						9,07	
Total zones ouvertes UA/UB/AU (parcelles + 1ha)				3,67 ha rapport avec vignette du SCOT			24,50%
Total zones fermées AU2 (parcelles + 1ha)				3,00 ha rapport avec vignette du SCOT			20%

Conclusion

De la carte communale au Plan Local d'Urbanisme on constate une diminution de la consommation de l'espace. En effet, la carte communale de CAUBIAC avait une capacité résiduelle de 6,9 ha, le PLU a, lui, une capacité d'accueil au sens du SCOT de 6,67 ha.

2. LES EFFETS DES LOIS SUR L'AMENAGEMENT, L'URBANISME ET L'ENVIRONNEMENT

Dans le dossier départemental sur les risques majeurs, actualisé le 3 février 2005 par la Préfecture de Haute-Garonne, la commune de CAUBIAC est concernée par plusieurs risques.

2.1. La prévention des risques naturels

En matière de prévention des risques d'inondation, la législation actuelle résulte principalement de la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs complétée par la loi du 2 février 1995 instituant les plans de prévention des risques naturels prévisibles, la loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme et plus récemment la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

2.1.1. Le risque d'inondation

La commune de CAUBIAC est concernée par les risques d'inondation liés aux ruisseaux de Marguestaud et l'Arsène. Les champs d'inondation correspondant aux plus hautes eaux connues sont retranscrits sur la cartographie informative de la DIREN établie en 2000.

CAUBIAC n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation.

Le document graphique du règlement fait apparaître la zone inondable. Aucune zone constructible ne se trouve dans celle-ci.

2.1.2. Le risque de mouvements de terrains

La base de données sur les risques majeurs du ministère de l'environnement fait apparaître des arrêtés de catastrophes naturelles datant du 28 janvier 2009 pour ce qui concerne des inondations et coulées de boue.

Un arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2008 prescrit un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait - gonflement des sols argileux sur le territoire de la commune de CAUBIAC.

2.2. Le risque sismique

La commune de CAUBIAC est classée par arrêté préfectoral n°2007-49 du 5 Mars 2007 en zone de sismicité très faible au sens du décret du 14 Mai 1991 qui détermine 5 zones de sismicité croissante (très faible, faible, modéré, fort, très fort).

Ce classement se traduit par la mise en œuvre de règles spécifiques de construction des ouvrages et bâtiments nouveaux. Ces règles de construction parasismiques ont été définies par l'arrêté interministériel du 16 juillet 1992.

2.3. La prévention des nuisances

L'article L 220-1 du code de l'environnement stipule que : " *L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie*".

Le plan de zonage du PLU tient compte de ce risque.

Les nuisances de l'activité agricole :

Dans le souci de minimiser les nuisances par rapport aux activités agricoles, les sièges d'exploitation agricoles ont été recensés :

En 2010, d'après des informations du Recensement Agricole, il n'y a qu'une présence résiduelle de bovins sur la commune.

2.4. La lutte contre le bruit du voisinage

L'article L 571-1 du code de l'environnement stipule que : *«La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précaution des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou porter atteinte à l'environnement ».*

Le plan de zonage du PLU tient compte de ce risque.

2.5. Les risques sanitaires

2.5.1. La lutte contre l'insalubrité

Circulaire interministérielle du 2 mai 2002 relative aux dispositifs existants de lutte contre l'insalubrité.

2.5.2. La lutte contre les termites

L'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 a institué sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites, il figure en annexe au présent PLU.

L'arrêté stipule notamment à son article 4 : *«dès qu'il a connaissance de la présence de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé a obligation d'en faire la déclaration en mairie.»*

2.5.3. Le risque d'exposition au plomb

Le décret du 25 avril 2006 classe l'ensemble du département de la Haute-Garonne comme zone à risque d'exposition au plomb, arrêté pris en application du Code de la santé publique et des décrets du 25 avril 2006 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme.

L'arrêté stipule notamment à son article 3 : *«un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat....».*

Cet arrêté doit figurer en annexe du PLU (article R123-13-14° du Code de l'Urbanisme).

2.6. La lutte contre le bruit des infrastructures de transports

La loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992 complétée par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995, impose que toutes les infrastructures de transports terrestres bruyantes, qu'elles soient routières ou ferroviaires, fassent l'objet d'un arrêté préfectoral les classant en fonction de leurs caractéristiques sonores.

La commune de CAUBIAC n'est pas soumise à des zones de bruit sur son territoire.

2.7. La Loi sur l'eau et l'assainissement

En matière d'assainissement, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prévoit l'obligation générale d'assainissement sur l'ensemble du territoire national avant le 31 décembre 2005.

La commune possède un schéma directeur d'assainissement. Elle ne possède pas de station d'épuration.

Sont annexés dans le présent dossier au titre des annexes sanitaires, une notice descriptive de l'assainissement collectif et non collectif sur la commune,

le zonage de l'assainissement collectif et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, qui fixe les types d'assainissement non collectif.

Le plan du réseau d'eau potable est annexé au présent PLU.

2.8. La préservation de la qualité du paysage et de l'environnement

Les articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme préconisent une gestion économe des sols et stipulent que les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- la protection des espaces naturels et des paysages
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, Des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains.
- La préservation des paysages naturels passe par la défense et la mise en valeur des boisements (espaces boisés classés), l'entretien des berges des ruisseaux, la protection des points de vue sur les sites et monuments remarquables, emplacements réservés, etc.

Les mesures suivantes, inscrites dans le PLU visent à préserver les paysages, les sites et l'environnement :

LES ESPACES BOISÉS CLASSES (EBC) : reportés sur le plan de zonage du présent PLU, ils occupent une superficie de 12 ha.

Ils ont vocation à participer à la qualité des paysages, à la protection de la faune et la flore et des. Ils ont une fonction antiérosive sur les versants des coteaux ou les bords des ruisseaux.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER : création d'une zone N au sud et à l'ouest du village.

ZONES URBAINES : limitation de l'extension des zones urbaines aux zones bâties existantes, dans le souci de la gestion économe des sols.

ZONES A URBANISER AU2 : création de zones d'urbanisation futures différées, en confortation ou en extension des zones urbanisées existantes et

dans leurs parties résiduelles. L'objectif est de concentrer l'urbanisation autour du village et de ses services ou commerces en permettant une diversification de l'habitat.

ZONE AGRICOLE A : préservation de la vocation agricole de la commune sur la majeure partie du territoire communal.

2.9. Les ouvrages techniques et les infrastructures

Circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes relais de téléphonie mobile, dans laquelle, il est recommandé que les bâtiments considérés comme sensibles et situés à moins de 100 m d'une station de base macro cellulaire, ne soient pas atteints directement par le faisceau de l'antenne.

En vertu du principe de précaution pour la santé publique, sur la nocivité éventuelle de l'implantation des antennes de radiotéléphonie, elles sont interdites dans les zones urbaines, à urbaniser et naturelles à protéger. Elles peuvent être implantées en zone A agricole (en respectant une distance minimale de 200m par rapport aux bâtiments), ce qui représente la majeure partie du territoire communal qui peut à ce titre recevoir largement ces ouvrages techniques.

2.10. La protection contre les incendies

Il a été prêté une attention particulière aux problèmes de défense contre les incendies. Les zones constructibles urbaines ou à urbaniser ont été examinées au niveau de leur équipement en borne incendie et en alimentation en eau.

Les réseaux d'eau et les bornes à incendie devront être localisés et dimensionnés afin de respecter les normes en vigueur et les recommandations émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours disponibles en annexe 2 du règlement.

Les voiries permettant l'accès aux bâtiments aux engins de lutte contre les incendie ou de protection civile doivent de même respecter les normes et recommandations en vigueur, qui se trouvent en annexe 1 du règlement.

Le plan du réseau d'eau potable est annexé au présent PLU, mentionnant la localisation des poteaux incendie existants sur le territoire communal.

2.11. Le principe de diversité des fonctions urbaines et d'une offre diversifiée de l'habitat

Loi d'orientation sur la ville n° 91-661 du 13 juillet 1991 relative au principe de diversité permettant la coexistence des différents types d'habitats et d'activités.

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Il est assuré par deux dispositions réglementaires qui permettent :

- La création de zones à urbaniser pour l'habitat AU et AU2 qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du PLU ces zones pouvant recevoir des logements locatifs. Les zones AU2 ne pourront commencer à être urbanisées que lorsque l'urbanisation des zones AU sera entièrement terminée.

2.12. Les besoins répertoriés

2.12.1. En matière d'aménagement de l'espace :

1 - Maîtriser le développement futur de l'urbanisation :

- Par la limitation du nombre de sites d'accueil des constructions nouvelles
- Par la prévision de l'urbanisation future de la commune en définissant des zones d'urbanisation future et en planifiant les constructions en adéquation avec les équipements publics et les réseaux existants

- Par la confortation de l'urbanisation existante en adéquation avec les réseaux existants.

- Par la prise en compte des contraintes à l'urbanisation : les voies insuffisantes (problèmes d'accès, de dimensionnement des voies, de visibilité et de sécurité routière), les réseaux insuffisants (eau, sécurité incendie, assainissement).

La réponse à l'accueil de constructions nouvelles :

Le PLU prévoit, en terme d'accroissement de la construction, environ 67 possibilités de construction de logements dont :

- 2 possibilités nouvelles de construction immédiate de logements en zones UA
- 20 possibilités nouvelles de construction immédiate de logements en zones UB
- 25 possibilité en AU

L'ouverture des zones 2 d'urbanisation future AU2, apporterait une potentialité supplémentaire de 20 logements nouveaux, sous réserve de modification du document d'urbanisme.

2 - Préserver les espaces naturels, agricoles et paysagers du territoire communal :

- Par le classement en zone agricole de la majeure partie du territoire communal
- Par un classement en zone naturelle des sites à caractère historique, patrimonial ou paysager et des points de vue et perspectives visuelles (mise en place d'une zone de protection N à l'OUEST du village).
- Par le classement des boisements en espaces boisés classés ; par le classement au titre de l'article L151-23 de haies structurantes en EBC

- Par la préservation des bâtis de caractère, en imposant quelques prescriptions réglementaires architecturales particulières concernant l'aspect extérieur des constructions en zones urbaines sensibles

2.12.2. En matière d'accueil et de développement économique de la commune

Pour assurer un dynamisme social et économique :

Il n'est pas prévu de zone spécifique à l'accueil de ces activités dans le PLU, néanmoins leur installation est possible dans les zones urbaines sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, odeurs, etc...) provoquées par le commerce ou l'activité ou induites par l'existence de ce commerce ou de cette activité et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

2.12.3. En matière d'équilibre social de l'habitat :

L'habitat est essentiellement pavillonnaire, avec des propriétaires occupants.

La commune de CAUBIAC, à vocation essentiellement agricole et rurale accueille sur son territoire des populations très diverses, des propriétaires-exploitants agricoles et des résidents exerçant des professions diversifiées, professions intermédiaires, des employés, des cadres et professions intellectuelles et supérieures, des ouvriers, ayant principalement leurs activités à l'extérieur de la commune.

Il est nécessaire :

- D'une part, d'assurer la continuité de la mixité sociale et la cohabitation de différents types de population résidente, en habitat pavillonnaire ou en habitat continu dans le village.

- D'autre part, de réserver la possibilité d'une offre diversifiée de l'habitat, avec des logements locatifs, dans les zones à urbaniser AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la volonté de répartir la croissance dans le

temps, et par la fin de l'urbanisation complètes des zones AU. L'équipement de la commune en structures nouvelles d'accueil permettra la venue de nouveaux habitants.

- La commune possède 6 logements à caractère Social utilisés à plein.

- Cependant les bailleurs sociaux ne souhaitent pas construire à Caubiac.

2.12.4. En matière de déplacements et de transports :

Aucun aménagement routier n'est prévu sur la commune.

2.12.5. En matière d'équipements et de services :

Il convient de prévoir l'accroissement de la population résidente et son probable rajeunissement.

L'intégration dans le domaine communal des parcelles anciennement réservées à la réalisation d'un centre de loisir permettront l'accueil de manifestations plus importantes et mieux adaptées aux nouvelles réalités démographiques du village que la place centrale les accueillant aujourd'hui.

CONCLUSION :

L'objectif est de définir un développement maîtrisé de l'urbanisation, en la recentrant autour du village réduit la consommation des surfaces agricoles sans déstructurer le foncier.

3. LES DISPOSITIONS DU PLU : LE ZONAGE

Le Plan de zonage a été élaboré en prenant en compte :

- Les options d'aménagement et les objectifs communaux,
- Les contraintes sociales, économiques, environnementales,
- Les tissus urbanisés existants
- Les nouvelles dispositions de la loi dite SRU

3.1. LES ZONES URBAINES

3.1.1. La zone UA

Elle correspond au noyau ancien du village, à vocation essentielle d'habitat et de services.

Il s'agit d'un tissu constitué par des constructions en continuité. Le règlement vise à pérenniser ce tissu, dans le souci de préserver l'harmonie et l'aspect urbanistique et paysager et de mettre en valeur les espaces publics.

La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

3.1.2. La zone UB

Elle correspond à un habitat pavillonnaire en prolongement du village. La zone est couverte par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui définit notamment les systèmes d'assainissement autonomes propres à chaque secteur.

3.2. LES ZONES À URBANISER

3.2.1. La zone AU

Elle correspond à une zone à urbaniser habitat et services. Les schémas d'aménagement d'ensemble des zones, annexés au présent règlement, en définissent graphiquement les modalités d'urbanisation.

3.2.2. La zone AU2

La zone AU2 est une zone actuellement agricole ou non équipée. Elle est destinée à une urbanisation future devant recevoir des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes.

Cette zone n'est pas équipée, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation des réseaux et des équipements publics, ainsi qu'après l'achèvement complet de l'urbanisation des zones AU.

Sa constructibilité est projetée à plus long terme, de façon maîtrisée, afin d'être en adéquation entre le niveau des équipements publics et la population nouvelle correspondant à l'ouverture de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera au préalable une modification du PLU.

La zone AU2 est située au lieu-dit En Martin.

Le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone, annexé au présent PLU, en définit graphiquement les modalités d'urbanisation.

3.3. LES ZONES AGRICOLES

3.3.1. La zone A

Elle correspond à la zone agricole protégée de la commune. Elle définit un espace naturel à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

Le but du règlement de la zone est aussi de faciliter aux agriculteurs l'exercice de leur profession compte tenu de la structure familiale des exploitations.

Elle a une vocation exclusivement agricole, où les bâtiments non agricoles peuvent bénéficier d'agrandissements mesurés et création d'annexes, et où certains bâtiments repérés peuvent changer d'affectation

3.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

3.4.1. La zone N

Elle correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur intérêt historique, ou du caractère d'espaces naturels des zones d'habitat existant.

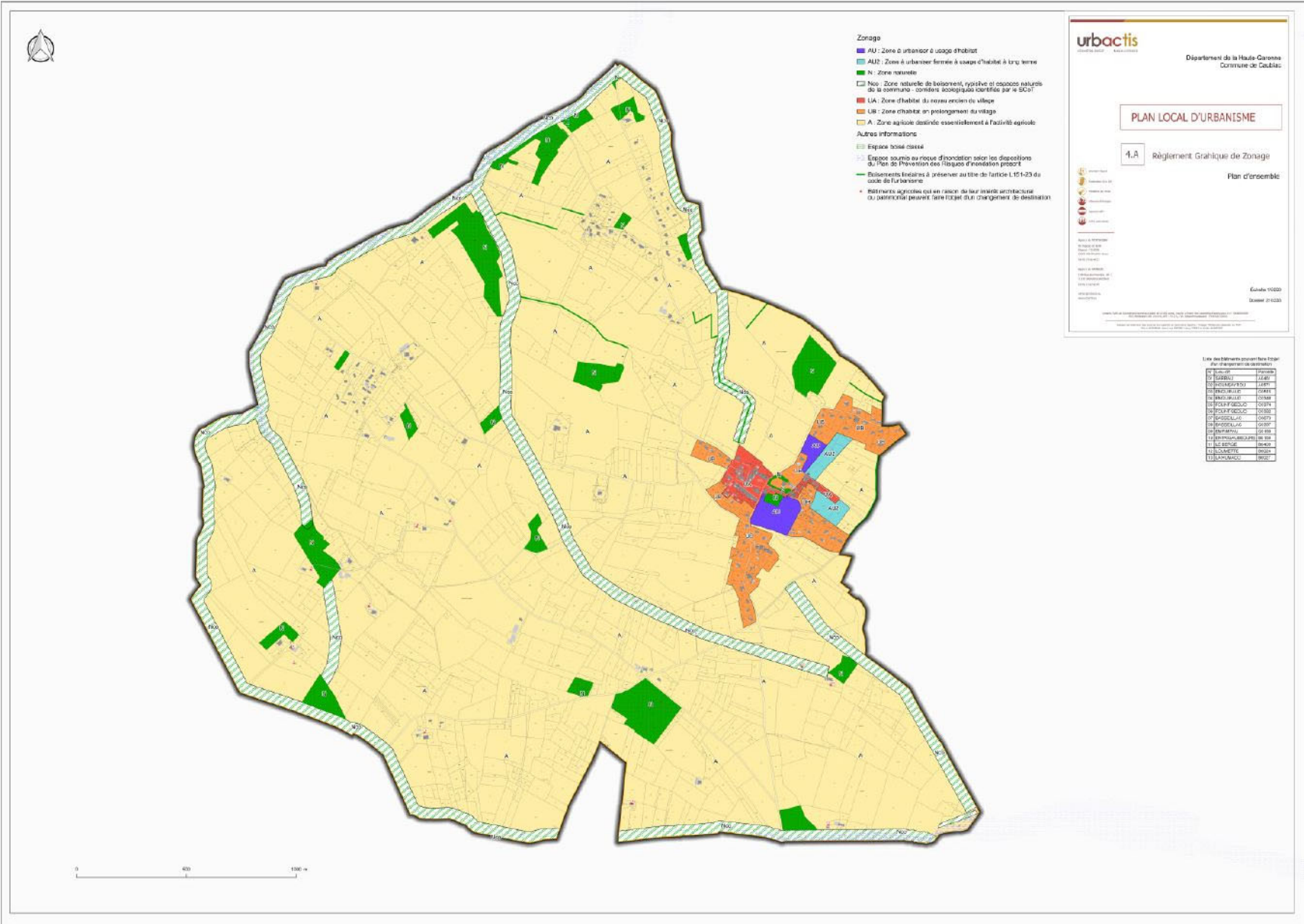
Elle comprend :

- La zone N
- Le secteur Nco pour la protection des corridors écologiques du SCOT
- Le secteur Nzh correspondant à la zone humide ou inondable de la commune.

3.5. LES ESPACES BOISES CLASSES

Ils sont repérés au plan par un gros quadrillage avec rond central, ou par un rond pointé par une étiquette fléchée désignant les arbres isolés ou en alignement, conformément à la légende.

Ils sont situés en zone N pour tous les massifs boisés classés et les haies structurantes.



4. EVOLUTION PAR RAPPORT AU PRECEDENT DOCUMENT D'URBANISME

Comme cela a été vu dans le chapitre 8 de la Partie 2 «Bilan de la Carte Communale», la capacité résiduelle de la carte communale est d'environ 6,9 hectares.

La commune a pris la décision, assez rapidement après l'approbation de sa carte communale, d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Les motifs pour élaborer un PLU étaient de favoriser, en la maîtrisant, une croissance démographique modérée, de définir de nouveaux secteurs constructibles, de préserver le caractère architectural du bourg, de maîtriser la forme et le rythme de l'urbanisation, de favoriser la pérennité de l'activité agricole ainsi que d'assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels et du paysage.

Par rapport au PLU, la carte communale n'est composée que d'un rapport de présentation et d'un document graphique. L'absence de règlement fait qu'il est impossible de mettre en place des règles spécifiques pour protéger l'aspect extérieur des constructions, par exemple.

	Carte communale	PLU		
Total zone constructible	40,1 ha	31,3 ha	24,5 ha	UA/UB
			3,7 ha	AU
			3,1 ha	AU 2
Total zone non-constructible	761,9 ha	770,5 ha	664,8 ha	A
			105,7 ha	N/Nco/Nzh

Tableau comparant les surfaces constructibles et non-constructibles de la carte communale et du PLU

5. LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

5.1. Pour la prévention des nuisances

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
		<i>En application de l'article L. 220-1 du Code de l'Environnement. Dans le souci de prévenir, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.</i>
UA-UB- AU-AU2	Interdiction d'activités industrielles et d'entrepôt commercial.	En application de l'article L. 571-1 du Code de l'Environnement. Interdiction des activités bruyantes dans le souci d'éviter toutes nuisances sonores de voisinage. Éviter les nuisances vis-à-vis des résidents ou riverains.
UA-UB	Interdiction d'activités commerciales et artisanales, provoquant ou induisant des nuisances. Compatibilité avec l'habitat dans la zone ou les zones voisines.	
AU-AU2	Interdiction d'activités artisanales.	
N	Interdiction de toutes constructions, sauf les constructions à usage d'équipements collectifs.	
UA-UB- AU-AU2-N	Interdiction des constructions nouvelles agricoles dans les toutes les zones autres que la zone A afin de minimiser les nuisances par rapport aux activités agricoles	Préserver la qualité de vie, la qualité environnementale et la qualité architecturale
UA	Interdiction des installations classées	Prévention des pollutions et des nuisances de toute nature

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UB-AU-AU2-N-Na	Interdiction des installations classées autres que les extensions ou aménagement de celles nécessaires à la vie du quartier.	Article L. 111-3 du Code Rural (règle de réciprocité)
A	Interdiction des installations classées soumises à autorisation	Article L. 111-3 du Code Rural (règle de réciprocité)

5.2. Pour la lutte contre le bruit du voisinage

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UA-UB-AU-AU2-A-N	Interdiction des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs	
UA	Toute construction nouvelle (y compris piscine) doit être implantée, pour tous ses niveaux, soit en limite latérale, soit à 3m.	
UB-AU-AU2	Toute construction nouvelle (y compris piscine) sera édifiée à une distance des limites équivalente à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 3m.	
A-N	Toute construction nouvelle (y compris piscine) sera édifiée à une distance des limites équivalente à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 4m.	

5.3. Pour la protection des itinéraires et la sécurité routière

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
	Obligation des marges de recul des constructions à usage d'habitation par rapport à l'axe des voies	
UB	-5m de l'alignement	
AU	-5m de l'alignement des voies publiques ou privées	
AU2	-5m de l'alignement de la rue d'En Martin	
A	-25m par rapport à l'axe de la RD89 -20m par rapport à l'axe des autres chemins départementaux -10m par rapport à l'axe des autres voies	
N	-10m par rapport à l'axe des voies	
UA-UB-AU-AU2-A-N	Obligation pour les constructions nouvelles d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> - De stationner les véhicules sur l'unité foncière en dehors des voies publiques - De créer 2 places de stationnement par logement 	

5.4. Pour la protection de la santé publique et des raisons de salubrité

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UA-UB-AU-AU2	Interdiction des antennes de radiotéléphonie	En vertu du principe de précaution pour la santé publique sur la nocivité éventuelle de l'installation. Ne sont pas nécessaires dans la zone, elles peuvent être situées dans toute la zone A qui occupe la majeure partie du territoire communal, à condition qu'elles soient à plus de 200m de toute construction habitée

5.5. Pour la protection du patrimoine bâti

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UA-UB-A	Prescriptions à l'article 11	

5.6. Pour la protection des sites et des perspectives visuelles

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
N	Création de plusieurs zones : Classement des espaces boisés à protéger. Les secteurs affectant les perspectives visuelles sont classés hors des zones constructibles.	Articles L101 à L103-3 du Code de l'Urbanisme. Préservation des perspectives visuelles.

5.7. Pour la protection des espaces boisés classés

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
A	Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.	Article L130-1 du Code de l'Urbanisme (protection des espaces boisés classés).

5.8. Pour la protection de l'activité agricole

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
A	Interdiction de toutes constructions autres que celles liées et utiles à l'activité agricole, et aux services publics et d'intérêt collectif, en autorisant les aménagements ou extensions mesurées des constructions existantes sous réserves qu'elles soient conformes à l'article A 2 du règlement écrit.	Protection de l'activité agricole.

5.9. Pour permettre une meilleure organisation urbaine et faciliter les déplacements urbains

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
AU2	Création d'opérations d'ensemble sous réserve de porter soit sur une superficie minimale d'un hectare, soit sur le restant de la zone. Et dans le respect du schéma d'organisation de la zone.	Dans le but d'intégrer l'urbanisation nouvelle dans le noyau urbain existant.

5.10. Pour la sauvegarde des ensembles urbains

ZONES	LIMITATIONS	LES MOTIFS
UA	Obligation d'implanter les constructions : <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement des constructions existantes - Ou en retrait de l'alignement lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas l'implantation en bord de voie ou lorsque le retrait est imposé pour des raisons de sécurité routière. 	Préserver le caractère de « village-rue », marquant le paysage bâti du village.
UA	Prescriptions architecturales spécifiques de l'architecture traditionnelle villageoise	Préserver le caractère identitaire du village.

6. LES JUSTIFICATIONS DES OPTIONS D'URBANISME AU REGARD DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU de la commune de CAUBIAC s'inscrit dans les objectifs énoncés par le Code de l'Urbanisme et dans le respect du développement durable en respectant les trois principes fondamentaux d'équilibre, de diversité, d'économie de l'espace et respect de l'environnement.

6.1. Le principe d'équilibre entre renouvellement urbain et préservation des espaces agricoles

«L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable».

Le PLU de la commune de CAUBIAC s'inscrit dans la maîtrise du développement urbain et dans la préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages.

- Par le recentrage de l'urbanisation autour du village et de celle existante
- Conforter le village en créant des zones à urbaniser pour l'habitat.
- Classer en zones naturelles d'habitat, les zones bâties dans les écarts, qui ne sont que le résultat d'un mitage du territoire.
- Par la maîtrise de l'urbanisation : en limitant les constructions à un rythme de 6 logements par an sur 10 ans.
- Par la planification de l'ouverture des zones à l'urbanisation de façon cohérente avec les équipements et réseaux existants ou à créer et sous réserve de la modification du PLU.

- Par la protection des espaces naturels en classant en zones N ou en espaces boisés classés toutes les parties sensibles du territoire communal.

6.2. Le principe de diversité

«La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciale, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux».

Le PLU de la commune de CAUBIAC s'inscrit dans la diversification des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain et rural :

Il est assuré :

- par la diversification de l'offre de l'habitat : création de zones AU2 à vocation d'habitat éventuellement locatif,
- par la localisation des quartiers futurs dans la continuité de l'agglomération
- par l'intégration de l'opération d'habitat dans le respect du schéma d'organisation des zones AU2 qui incite à la création de liaisons interquartiers et de desserte.

6.3. Le principe d'économie de l'espace et du respect de l'environnement

«Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la

prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature».

Le PLU de la commune de Caubiac s'inscrit dans l'utilisation économe des espaces, la maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile et du respect de l'environnement :

- Par la maîtrise de l'urbanisation en limitant les extensions des zones urbanisées,
- Par la localisation des zones d'extension de l'urbanisation future autour du village ou en continuité des zones urbanisées,
- Par l'interdiction d'implantation d'activités nuisantes dans la zone de commerces et services AU,
- Par la préservation des espaces naturels et des sites à protéger et leur classement en zones naturelles,
- Par le maintien du classement des espaces boisés classés et le classement de haies participant au paysage.
- Par le classement en zone agricole de la majeure partie du territoire communal.

7. JUSTIFICATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

7.1. Suppression de l'espace réservé consacré à un projet d'extension du cimetière

Étant donné les remarques des PPA concernant l'incidence importante sur un espace boisé classé du projet d'extension du cimetière, la mairie de Caubiac a recherché une nouvelle solution à la problématique du remplissage de son cimetière. Ont été identifiées 53 concessions à l'état d'abandon qui vont être reprises par la commune. Cela permet de récupérer de la place au sein du cimetière et rend inutile le projet d'extension qui est de fait abandonné et l'emplacement réservé supprimé.

7.2. Suppression de la zone NI consacrée à un nouveau centre de loisirs

Suite aux remarques des PPA, la zone NI dédiée à un projet de centre de loisirs est supprimée. Le terrain étant propriété de la commune, il sera utilisé pour accueillir des manifestations à la place de la place centrale, apportant un espace supplémentaire permettant de s'adapter à l'augmentation de la population.

7.3. Suppression de l'espace réservé et de la zone NI dédiés à des équipements sportifs

Suite aux remarques des PPA, l'installation d'équipements sportifs sur la commune a été jugée trop ambitieuse et consommant trop d'espace, aussi le projet a été abandonné.

7.4. Suppression de la zone Ai agricole inconstructible

La zone Ai avait été créée afin de protéger la perspective visuelle sur le village depuis la RD42A et « Les Clauères ». Néanmoins, son règlement était trop contraignant pour les agriculteurs, aussi étant donné le caractère très pentu de la zone empêchant de fait les constructions, ajouté aux contraintes déjà fortes de la zone A, il a été considéré qu'un classement en zone A suffisait à protéger la perspective.

7.5. Reclassement des parcelles 893, 894, 895 et 939 de UB et N en A

Les parcelles 895 et 939 étant occupées par des activités agricoles, il a été décidé de finalement les classer en zone A. Concernant les parcelles 893 et 894, celles-ci étant en pente il a été jugé que la construction sur celles-ci risquait de déstabiliser les terrains environnants et présentait des risques pour les constructions voisines. Le classement en zone UB n'était donc pas judicieux, c'est pourquoi elles ont été rendues inconstructibles par un classement en zone agricole.

**PARTIE 4 : LES INCIDENCES DU PLAN
LOCAL D'URBANISME SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES
COMPENSATOIRES PRISES EN FAVEUR
DE SA PRESERVATION**

1. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1.1. Incidences sur la topographie et l'hydrologie

1.1.1. Impacts

Aucun développement urbain n'est prévu dans les coteaux du territoire ni dans les vallées des ruisseaux.

Les sites requis pour l'extension de l'urbanisation sont limités :

- Confortement des sites déjà urbanisés à l'EST et à l'OUEST du village. Il n'y a pas nécessité de remodelage important du terrain.
- Création de zones d'urbanisation future au Pigeonnier, au cœur du village et au lieu-dit En Martin, terrains présentant peu de déclivité, et pas de perspective paysagère lointaine.

Le contexte topographique ne sera globalement pas modifié ni physiquement, ni visuellement.

L'imperméabilisation et la minéralisation de terrains actuellement naturels ou cultivés n'engendrent pas des modifications des caractéristiques hydrologiques de la commune.

Les apports en eau dans les écoulements superficiels devront être récupérés par le réseau des fossés existants, ou par le réseau collecteur des futurs lotissements, ou tamponnés par les espaces privatifs, les espaces paysagers et boisés existants ou à créer.

Les projets de développement futurs de l'urbanisation sont concentrés autour du village et des zones déjà urbanisées ce qui limite l'impact sur l'hydrologie.

1.1.2. Les mesures compensatoires

La superficie minimale des terrains de 2500 m², contrainte liée à l'assainissement non collectif des habitations, l'obligation de plantations contribuent à l'intégration paysagère dans le site paysager urbain déjà existant.

Dans le cas de raccordement à l'égout, les terrains restants de 1000 m² pourront continuer le tissu existant et favoriser l'intégration paysagère.

1.2. Incidences écologiques, floristiques, faunistiques

1.2.1. Impacts

Aucun développement urbain n'est prévu dans les espaces boisés. Le projet futur de développement de l'urbanisation n'entraîne pas de déclassement d'espaces boisés classés.

1.2.2. Les mesures compensatoires

Le maintien des espaces boisés classés.

Les opérations d'urbanisation futures seront accompagnées de plantations à réaliser et d'espaces verts à créer.

1.3. Incidences sur les paysages

1.3.1. Impacts

Il y a une zone paysagère sensible en site urbain, la perspective visuelle sur le vieux village, à partir du SUD. Le projet futur de développement de l'urbanisation n'est pas prévu dans ces perspectives visuelles, il est prévu en partie EST autour du village, à l'OUEST et au NORD de la commune. Le classement en EBC des haies structurantes permettra de conserver les éléments de paysage

1.3.2. Les mesures compensatoires

La commune a délimité ses zones d'extension dans des espaces ne présentant pas d'enjeu sur le grand paysage. La zone à l'enjeu le plus fort est très vallonnée et, de fait, inconstructible.

1.4. Incidences du PLU dans les zones urbaines

Les sites d'urbanisation à vocation essentielle d'habitat sont déjà existants. La zone UA du village reprend les parties urbanisées proche du centre du village.

La zone UB reprend les parties urbanisées autour du centre du Village avec quelques extensions limitées aux terrains résiduels et vacants entre parties bâties.

Les zones bâties dans les écarts et insuffisamment équipées, résultant du mitage, n'ont pas été reprises en zones urbaines.

La zone urbaine du village fait l'objet d'un règlement visant à préserver la qualité urbanistique, architecturale et paysagère.

Le réseau d'eau potable actuel assure en eau potable pour les usages domestiques, une capacité suffisante pour la réalisation des extensions des zones urbaines.

L'incidence du PLU sur l'environnement, dans les zones urbaines, est faible avec un impact légèrement positif.

1.5. Incidences du PLU dans les zones à urbaniser

Les sites d'urbanisation futurs sont prévus en extension des zones déjà urbanisées de sorte à ne pas accroître les déplacements, les réseaux, et la consommation d'espaces agricoles.

Dans le PLU, les zones AU sont différées en fonction des besoins de développement en concordance avec le SCOT. Les zones AU2 font l'objet d'un schéma d'organisation de zone visant à améliorer l'organisation urbaine

par la création de liaisons inter-quartiers, voies piétonnes et cyclables, des plantations d'arbres en alignement et des espaces verts.

La zone AU fait l'objet d'un règlement visant à n'autoriser que des activités de commerces, bureaux et services, non nuisantes.

Le réseau d'eau potable actuel assure, pour les usages domestiques, une capacité suffisante pour la réalisation des futures zones d'urbanisation.

La superficie des zones à urbaniser AU et AU2 ne représentent que 5,67 ha.

L'incidence du PLU sur l'environnement, dans les zones à urbaniser, est faible.

1.6. Incidences sur les zones naturelles et agricoles

Le PLU de la commune n'affiche pas de zones de développement de l'urbanisation en zones naturelles sensibles sur le plan environnemental.

L'ensemble des zones N et A du PLU, (naturelles et agricoles) représente l'essentiel de la superficie totale de la commune. L'identification de la majeure partie du territoire en zone naturelle et agricole garantit la protection des richesses faunistiques et floristiques.

Pour les constructions non agricoles déjà existantes dans les écarts, l'extension est autorisée mais limitée aux constructions existantes à usage d'habitation.

Dans la zone agricole, plusieurs secteurs ont été définis afin de préserver des espaces ou des sites :

- Les espaces boisés sont classés,
- Dans la zone naturelle, a été définie une zone N, zone naturelle à protéger, au SUD du village, permettant la protection du paysage, englobant la perspective sur celui-ci.

L'impact du PLU est bénéfique sur l'environnement et les paysages en zones naturelles et agricoles.

2. INCIDENCES SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

2.1. Le patrimoine architectural

Les éléments architecturaux, patrimoniaux ont été recensés dans le diagnostic du PLU.

Les bâtiments de caractère, ont été classés en zone spécifique de protection.

Le PLU n'a pas d'incidence négative et, au contraire, contribue à la mise en valeur et à la protection de l'architecture, avec la préservation des constructions, la mise en place de dispositions réglementaires garantissant leur protection.

INDICATEURS POUR LE BILAN DU PLU

Conformément à l'article R. 151-3 6° du Code l'Urbanisme, le rapport de présentation « *définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* ».

Le présent chapitre vise donc à présenter les indicateurs retenus par la collectivité pour évaluer son PLU. Ces indicateurs sont en lien avec les orientations définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Pour chaque indicateur est indiquée la source éventuelle de la donnée ainsi que son éventuelle périodicité d'actualisation.

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Valeur de référence
Limiter l'urbanisation autour du village et planifier les constructions en permettant un étalement régulier	Nombre de logements	INSEE (Institut National des Statistiques et des Etudes Economiques) ou EPCI	3 ans*	170 (2018)
	Surface consommée par les permis de construire	Mairie et EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale)	3 ans	/
Organiser et sécuriser les déplacements et les stationnements dans le centre du village sans les augmenter	Kilométrage de liaisons douces créées	Mairie et EPCI	3 ans	/
	Rapport sur l'organisation de la collecte des déchets	DECOSET (DEchetteries Collectes SElectives Traitement, syndicat mixte de réalisation à vocation de mise en place d'une filière optimale de traitement et de valorisation des déchets ménagers)	3 ans	/
	Part des mobilités douces dans les déplacements domicile travail	INSEE	3 ans*	2% (2018)
Assurer la diversification des fonctions urbaines, dynamiser l'activité économique, prévoir	Permis de construire indiquant un changement de destination	Mairie et EPCI	3 ans	/

le développement des communications numériques et maintenir les sièges d'exploitations en favorisant la diversification des activités agricoles	Questionnaire destiné aux agriculteurs	Mairie	3 ans	/
	Proportion d'habitants travaillant au sein de la commune	INSEE	3 ans*	16,4% (2018)
	Créations d'entreprises	INSEE	3 ans (actualisé tous les ans)	/
	Nombre d'unités légales par secteur	INSEE	3 ans (actualisé tous les ans)	25 (2020)
Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers	Surface agricole utile du territoire	Recensement agricole de l'Agreste	10 ans	
	Surface boisée	IGN OCS GE (OCcupation du Sol à Grande Echelle)	6 ans	
	Linéaire boisé	Photographies aériennes	3 ans	/

*Les données de l'INSEE ne sont pas actualisées si souvent mais si possible à l'aide d'autres sources (communauté de communes ou autre) un bilan tous les 3 ans (2 bilans par mandat) serait souhaitable.