

HAUTE-GARONNE

BEAUCHALOT

CARTE COMMUNALE

Maîtrise d'œuvre



AMENA-Etudes
ZA de Montredon
3, rue d'Apollo
31240 L'Union

ELABORATION

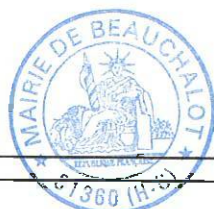
Approuvée le :

Exécutoire le :

VISA

Date

Le Maire



RAPPORT DE PRESENTATION

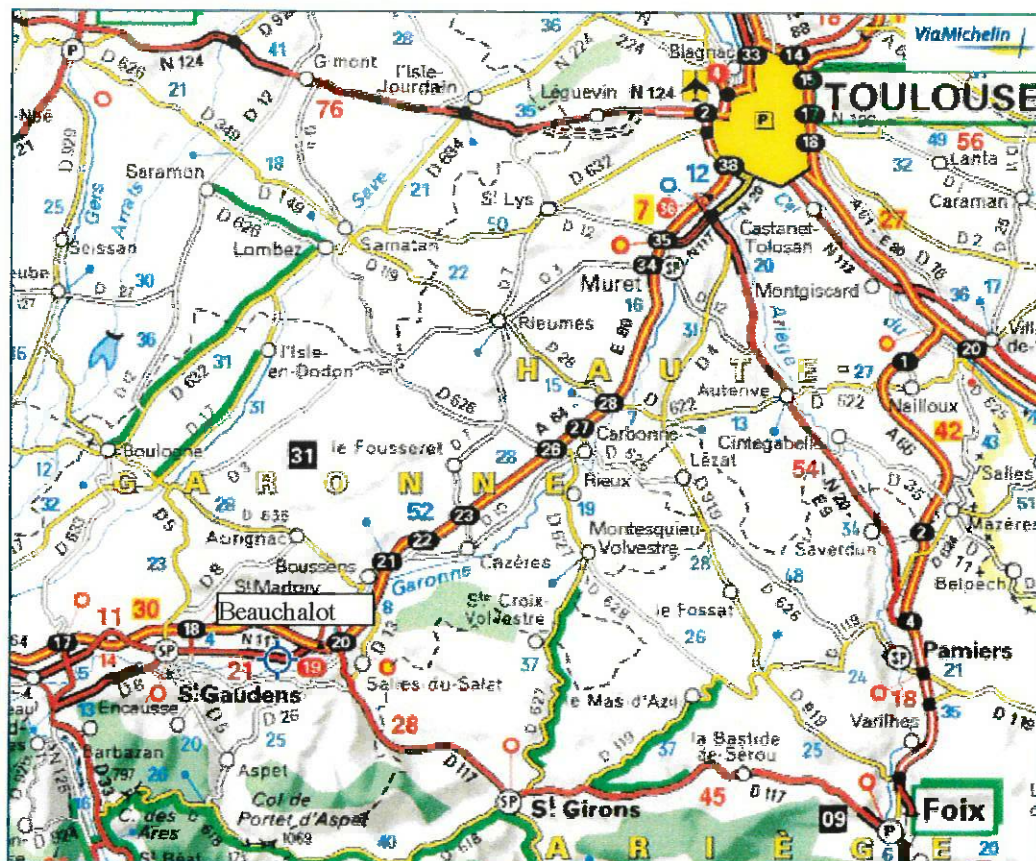
SOMMAIRE

1 -GEOGRAPHIE	P 2
2 - BILAN SOCIO-ECONOMIQUE	P 7
3 - ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	P 12
4 - PRISE EN COMPTE DBU PAYSAGE	P 16
5 - LES PRINCIPALES CONTRAINTES A L'URBANISME	P 21
6 - STRATEGIE ET PROSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT.....	P 22
7 - JUSTIFICATION DU ZONAGE.....	P 24

1 - GEOGRAPHIE

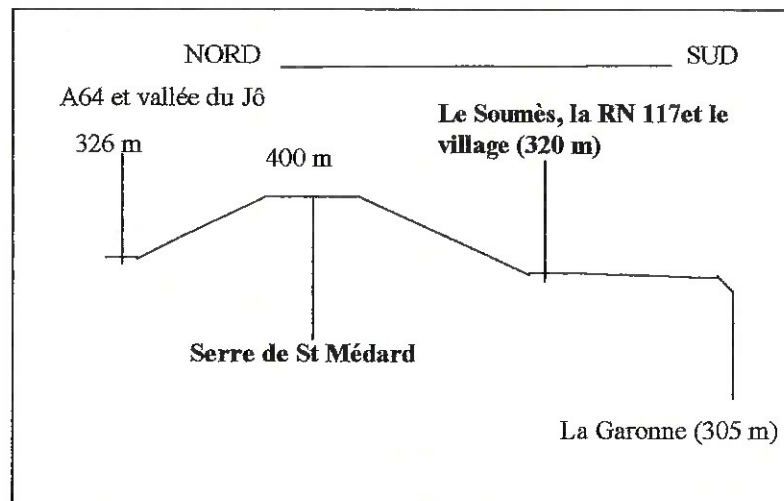
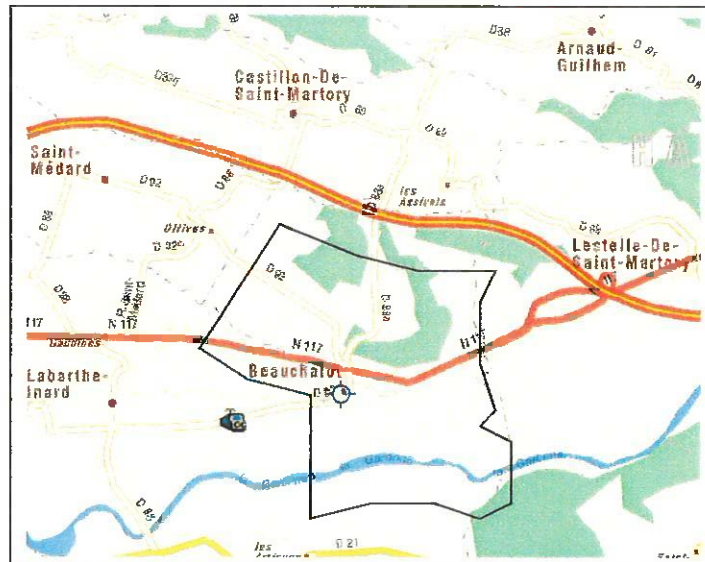
SITUATION

La commune est située dans la proximité de St Gaudens, sous-préfecture de département. Elle dispose d'une bonne liaison par la RN 117 (10 mn) avec ce pôle de service et d'emploi. La liaison vers Toulouse (45 mn) se fait grâce à l'échangeur de Lestelle-St Martory, distant d'à peine 2 km. Le territoire est parcouru par 3 axes : la RN 117, la voie ferrée Toulouse-Bayonne et la Garonne.



SITE GEOGRAPHIQUE

Le territoire communal est de taille moyenne (633 ha). Il est situé à cheval entre la vallée du Jô au Nord, parcourue par l'A64, et la Garonne au Sud.

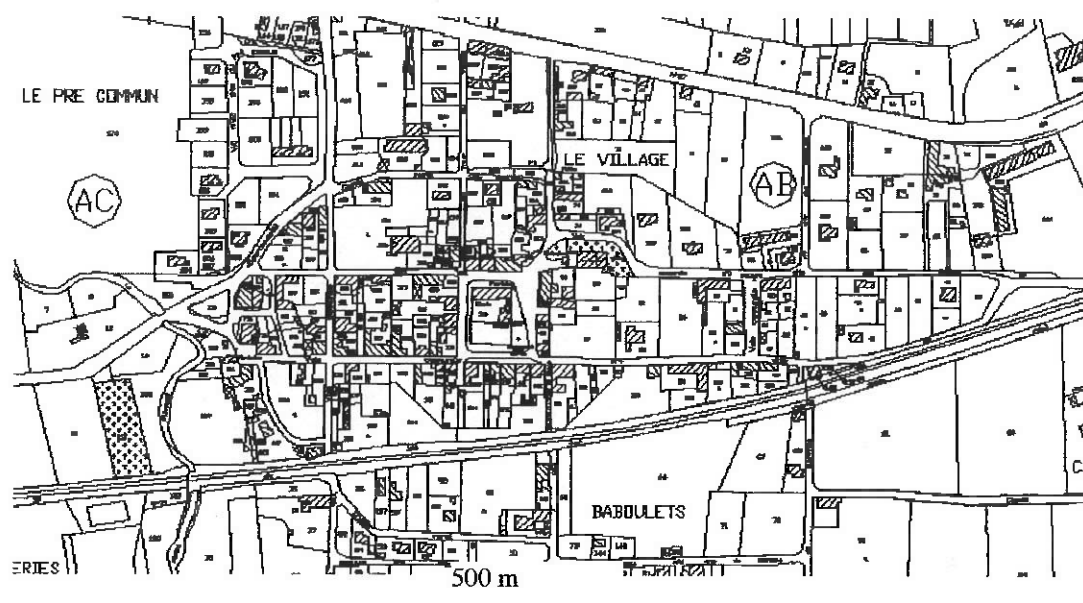


Le territoire comprend deux grandes unités physiques : la serre au nord et la plaine alluviale de la Garonne au Sud. La commune appartient totalement au bassin-versant de la Garonne, puisque le Jô au Nord et le

Soumès au Sud confluent avec celle-ci respectivement à Lestelle St Martory et Beauchalot.

SITE DU VILLAGE ORIGINEL

Le site originel de Beauchalot semble être dans la plaine, puisqu'aucune trace de château originel n'est répertorié dans la collines, à la différence des villages situés dans la même position topographique (Lestelle de St Martory, St Martory). Le village appartient à la famille des villages "agricoles", c'est à dire que l'urbanisation s'y est développée au fil des voies, de manière très aérée, sans réelle centralité. Composé à l'origine de fermes et de champs attenants (petit élevage, basse-cour), le tissu urbain est particulièrement ouvert encore aujourd'hui.



Beauchalot est, à l'origine, une bastide fondée en 1324. Son plan fait de rues perpendiculaires témoigne de ce riche passé.

MILIEUX NATURELS

Ils sont ici bien représentés : il s'agit de boisements dans les coteaux pour 88 ha environ (14% du territoire communal), et du sillon vert de la Garonne.

Ces boisements ne sont pas répertoriés comme présentant un intérêt environnemental particulier (pas de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique ou Floristique - *ZNIEFF*). Ils sont cependant des milieux de valeur puisqu'ils contribuent au maintien de la diversité biologique, à des usages récréatifs (chasse, cueillette des champignons, promenade...) mais aussi à la qualité paysagère de la commune, vécue en interne où depuis ses points de co-visibilité.

Le sillon vert de la Garonne (ripisylve, ou ramiers) fait l'objet de plusieurs protections officielles : la rivière a fait l'objet d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) en 1989, concernant les poissons migrateurs ; il est également inscrit à l'inventaire des sites d'intérêt communautaire de la CEE (ce projet de site couvre les lits de la Garonne, l'Ariège, l'Hers, le Salat, la Pique et la Neste).



2 - BILAN SOCIO ECONOMIQUE

1 - La démographie

Beauchalot connaît depuis 1982 une croissance d'abord lente jusqu'en 1999, et qui s'accélère entre 1999 et 2005 (+15%).

Démographie	1982	1990	1999	2005
PSDC	350	380	390	451

Le taux de natalité ne cesse d'augmenter (7,41% entre 1975 et 1982, 9,53% entre 1990 et 1999) alors que le taux de mortalité chute (de 12% à 8% sur la même période). La population communale ne se rajeunit pas pour autant, puisque la part des jeunes (moins de 40 ans) ne compense pas le vieillissement général de la population : la part des personnes d'un âge entre 40 et 59 ans augmente. Cette tendance est nationale, et ne reflète pas une situation particulière à la commune.

On notera que 27% des habitants de Beauchalot en 2005 n'habitaient pas la commune en 2000 : entre les constructions neuves et les rachats, réhabilitations de bâtiments anciens, sous l'impulsion du grand courant de mobilité professionnelle qui touche toute la société, la population communale est au ¼ composée de nouveaux arrivants (*données INSEE - recensement de 2005*).

La part des ménages dont la personne de référence est considérée comme « active » au sens de l'INSEE augmente très favorablement entre 1999 et 2005 : de 48% à 57%. Ce phénomène positif s'accompagne hélas d'une dégradation des structures familiales : la part des ménages d'une seule personne passe de 20% en 1999 à 25 % en 2005 ; ceci s'explique normalement par la création de petits logements attirant des personnes seules, mais Beauchalot n'a pas renforcé son parc sur ce segment de marché. Il s'agit d'une évolution

2 - Les activités économiques

Selon les données de 1999.

	1999
Nbre d'emplois sur la commune	55
Nbre d'actifs résidant à Beauchalot	159
Actifs résidant et travaillant à Beauchalot	25
Actifs résidant à Beauchalot et travaillant ailleurs	123
Chomeurs	11

41 des actifs (1999) travaillent sur la commune de St Gaudens, 17 à Toulouse, le reste des actifs disposant d'un emploi se ventilant sur une vaste aire géographique de plus de 30 km.

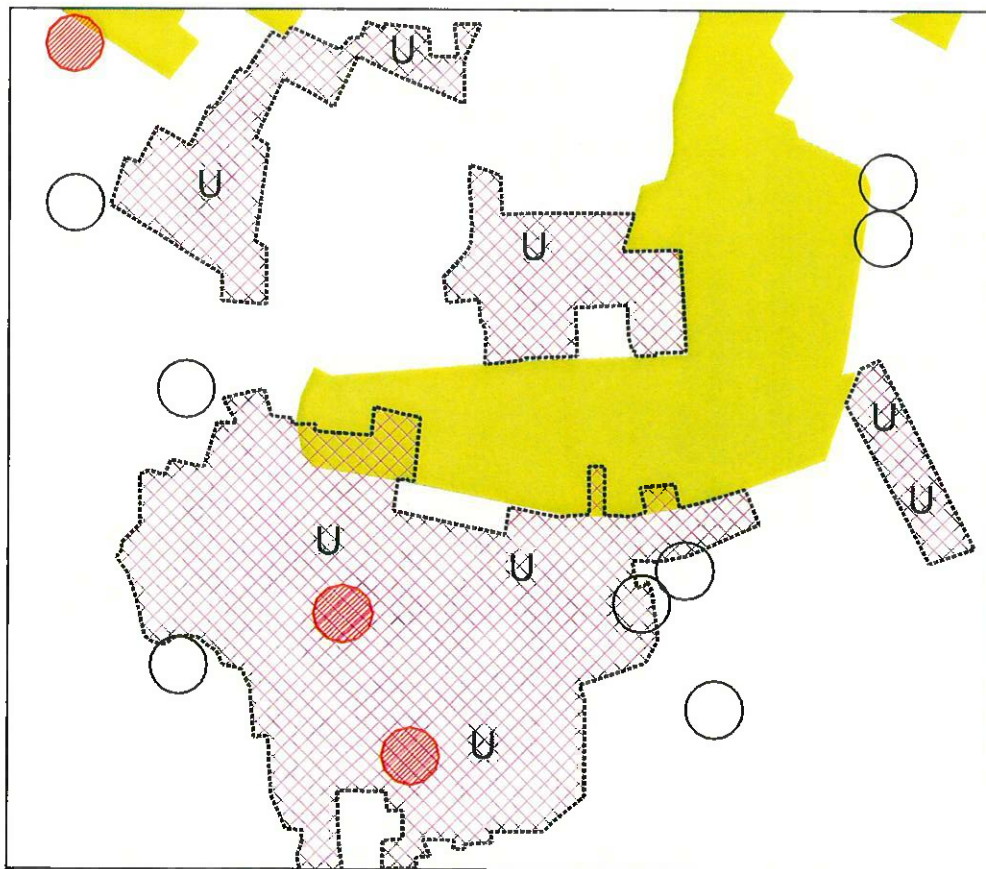
3 - L'agriculture et l'espace agricole

En 2000, la SAU (surface agricole utilisée) communale est de 306 ha pour une surface communale de 633 ha, soit 48%.

- ◆ **Le nombre d'exploitations agricoles** est en recul constant depuis 1979 : elles étaient 23 à cette époque et ne sont plus que 9 en 2000, dont seulement 3 classées « professionnelles ». Les terres en fermages représentent 46% des surfaces travaillées.
- ◆ Depuis 1979, on constate une **augmentation des terres labourables** (+59%, 280 ha en 2000) avec en corollaire une forte diminution des surfaces toujours en herbe (-68%, soit 52 ha). Le cheptel bovin reste pourtant relativement stable sur la période (-

- ◆ Depuis 1979, on constate une **augmentation des terres labourables** (+59%, 280 ha en 2000) avec en corollaire une forte diminution des surfaces toujours en herbe (-68%, soit 52 ha). Le cheptel bovin reste pourtant relativement stable sur la période (-15%) : c'est donc le **mode d'alimentation du cheptel** qui a changé, faisant moins appel aux prairies pour nourrir les bêtes.
- ◆ **L'âge des chefs d'exploitation et co-exploitants baisse** : les moins de 40 ans étaient 4 sur 23 en 79, ils sont 6 sur 11 en 2000, travaillant tous à temps complet;

PROTECTION DE L'AGRICULTURE ET ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE
(Commentaire de cette carte en page suivante)



Commentaire de la carte ci-dessus: deux exploitations en fin d'activité, avec moins de 10 têtes de bétail sont totalement incluses dans l'urbanisation du village ;

Par contre, à l'Est, un important élevage de volailles s'est installé assez récemment, dont le périmètre recouvre des parcelles urbanisées. Hors du village, toutes les exploitations sont protégées de la proximité des zones urbanisables (*sur la carte, seuls les cercles noirs évidés correspondent à un périmètre de protection légal opposable aux tiers*).

4 - Le parc logement

	1999	2005
Parc logement	177	193
Dt résidences principales	152	178
<i>Dt résidences secondaires</i>	13	8
<i>Dt logements vacants</i>	17	2

- Au cours de la période 1999/2005, le parc logement des résidences principales se développe à un rythme inférieur (11%) à celui de la population (+16%); ceci s'explique par le fort mouvement de récupération des logements vacants : 17 en 1999, 2 en 2005 ;
- L'importance du taux de résidences principales (92% du parc logement) révèle la fonction résidentielle de Beauchalot.
- En 2005, 98% des résidences principales sont des maisons individuelles, et seulement 2% des appartements (la moyenne des communes rurales du département pour les maisons individuelles est de 93%) ;
- Près de 85% d'entre elles sont des grands logements de type 4 et plus (moyenne des communes rurales du département : 80%) ;
- 81% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires (moyenne des communes rurales du département : 78%) ;

- Le parc logement des résidences principales construites après 1999 est de 14% : la création d'un lotissement d'habitat social locatif de 25 maisons explique cette forte tendance.

En synthèse, les dynamiques démographiques et du parc logement illustrent le renouveau de la commune, rajeunie, réoccupée dans son centre ancien. La création des 25 logements sociaux permet de varier la composition démographique de la commune et contribue à son rajeunissement.

6 - L'équipement et les activités de la commune

Les équipements publics et privés sont, en dehors des inévitables mairie et église, les suivants :

- ✓ une salle des fêtes
- ✓ une infirmière
- ✓ deux restaurants
- ✓ une boulangerie
- ✓ un fleuriste
- ✓ une coiffeuse à domicile
- ✓ un menuisier
- ✓ un maçon
- ✓ deux électriciens
- ✓ un plombier

3 - ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

voir la carte en page suivante

31 - OCCUPATION DE L'ESPACE

Le territoire est scindé en 2 unités bien distinctes dont la RN 117 en partie Est et la route de Franquevielle à l'Ouest sont les limites : au Sud, le vieux village et les bonnes terres agricoles qui s'étendent jusqu'à la Garonne ; au nord, les coteaux avec 3 faciès différents :

- des zones urbanisées, denses (lotissements) ou diffuses (les plus récentes) ;
- des espaces agricoles de moyenne valeur ;
- des bois

Ces deux unités se partagent équitablement la surface communale.

32 - RISQUES NATURELS ET INDUSTRIELS

Inondations

Selon les sources DIREN, la zone inondable est supérieure à ce qu'indique le Plan des Surfaces Submersibles du 06/06/1951. C'est ce travail, bien qu'informatif, qui doit être retenu. Les débordements du Soumès ne concernent aucune habitation sur la commune.

Comme toutes les communes du département, Beauchalot est concerné par le Plan de Prévention des Risques liés aux **gonflements-retraits** des sols argileux ; celui-ci n'est pas Approuvé, mais il est déjà connu que, sur la commune, les zones sensibles seront exclusivement dans quelques zones des coteaux.

Il n'y a pas de **mouvements de terrains** recensés sur la commune, hormis quelques talus qui s'éboulent lors des grandes pluies.

Sismicité : la commune est classée en zone « Ib » de faible sismicité. Ce risque n'a pas d'incidence en terme de stratégie d'urbanisation : les demandeurs de permis de construire doivent en être informés et les constructions doivent respecter des règles de constructions particulières.

Rupture de barrage : la commune est concernée par les risques de rupture de barrage du Portillon. Ce classement n'a pas d'impact sur les logiques d'urbanisation de Beauchalot.

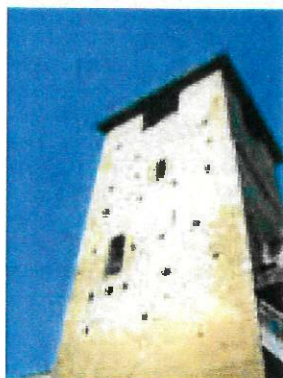
33 - ORGANISATION DU BATI

(voir la carte page 13)

L'analyse de l'organisation du bâti permet de comprendre les dynamiques anciennes et actuelles de l'urbanisation.

Trois grands types se distinguent :

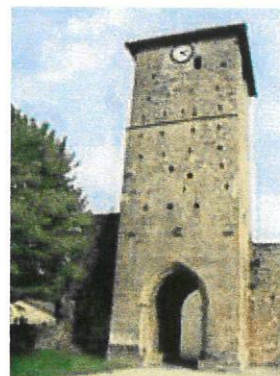
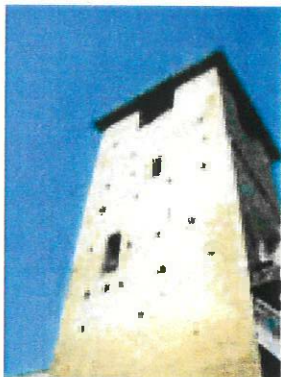
- Le village, aux maisons souvent jointives et toutes anciennes, à l'exception de l'urbanisation qui s'est développée récemment vers l'Ouest (lotissement de 25 lots); le clocher-tour est classé à l'inventaire des monuments historiques.
- L'urbanisation organisée mais isolée et disjointe aux lieux-dits Replas-Lacoste;
- L'urbanisation dispersée, récente, aux lieux-dits Edure-Griou.



36 - Les réseaux

- ◆ La commune n'a pas de réseau de collecte des eaux usées communal ; par contre, un projet bien avancé de création d'une maison de retraite doit voir le jour à l'Ouest du lotissement : la station que réalisera l'opérateur permettra également de traiter les eaux usées du lotissement (25 lots) ;
- ◆ Le réseau d'adduction du bourg permet d'absorber les constructions nouvelles induites par la carte communale; par contre, le réseau dans les coteaux est faible, et semblerait pouvoir être insuffisant si une urbanisation importante s'y développait. Ceci explique le peu de terrains ouverts dans cette zone (voir le point 8 plus bas) ;
- ◆ Le réseau viaire est suffisant pour toutes les zones promises à l'urbanisation ;
- ◆ La défense-incendie est assurée partout, avec cependant un débit des bornes inférieur aux normes préconisées.

4 - PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE



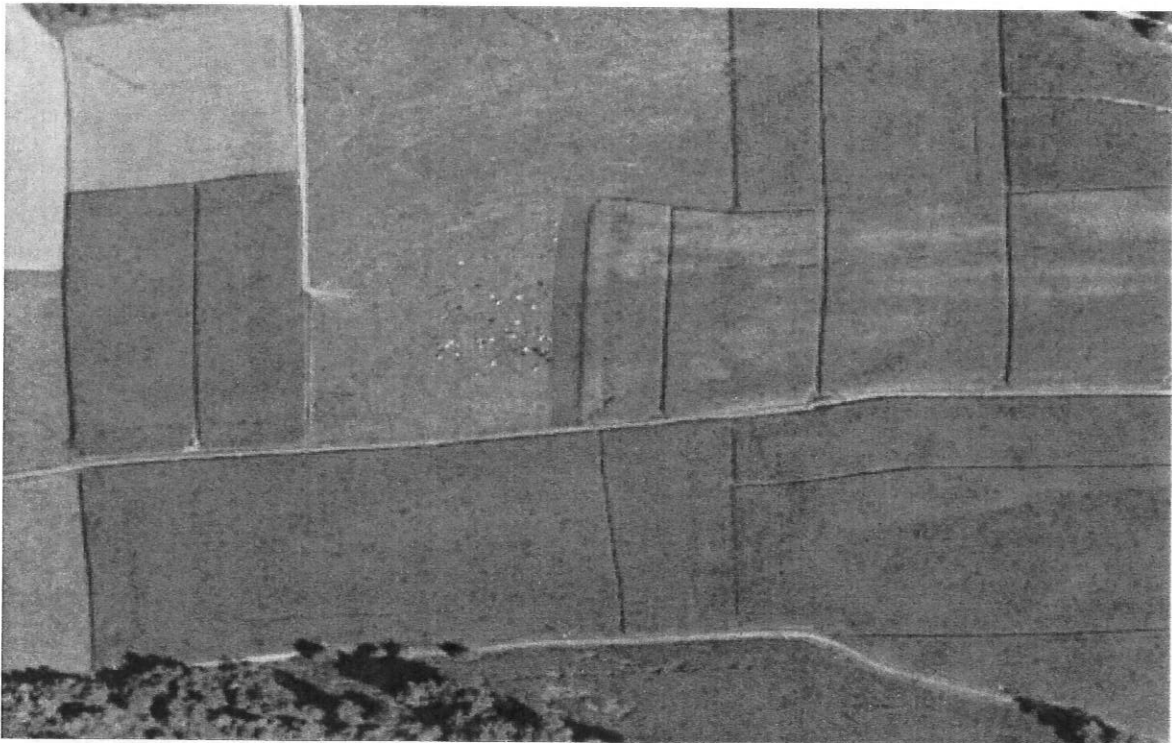
Le **paysage urbain** est fait de rues étroites, au tissu aéré. L'église, avec son porche et son clocher-tour, est l'élément le plus remarquable du patrimoine bâti ; elle donne à la place centrale un caractère majestueux. Du fait de l'aération du tissu bâti, les petits champs et les nombreux arbres ou haies en font un village très vert.



Dans les campagnes, on différencie:

1 - la zone sud, plate, agricole, où les haies et arbres ont disparu, véritable openfield ;

La céréaliculture domine ces espaces totalement agricoles entre RN 88 et Garonne. L'absence de haies ou d'arbres isolés déshumanise ce paysage.



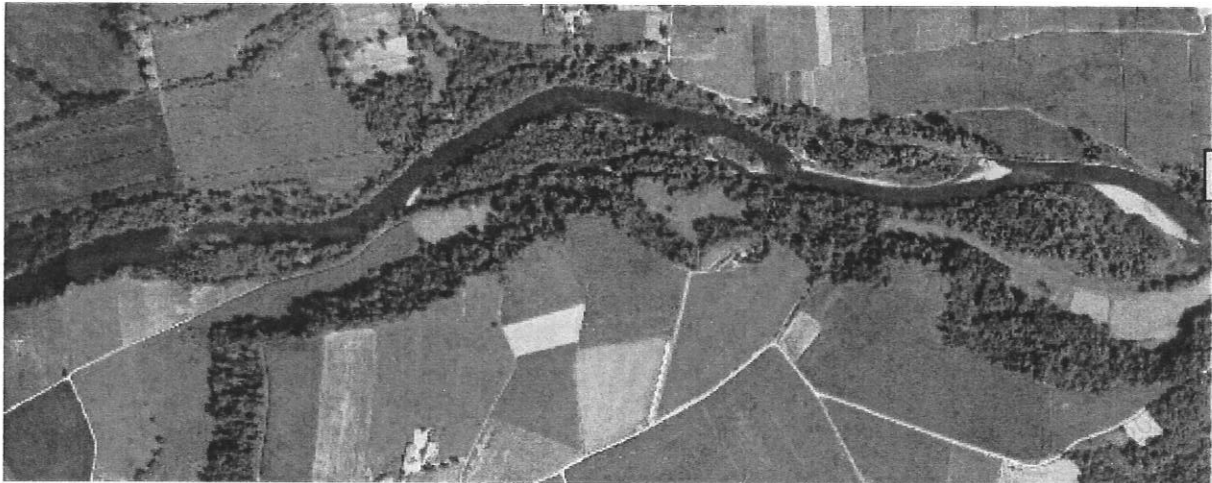
2 - Les coteaux urbanisés en partie basse, en dehors des boisements ici nombreux et intercalés avec l'agriculture.

Ici, on peut apercevoir les deux lotissements du coteau, en bas à droite, et les quelques maisons isolées, bâties sur grandes parcelles, entourées de champs. Les bois cernent ce secteur de coteaux.



3 - Le sillon vert de la Garonne

C'est de loin le site le plus agréable à parcourir avec ses ramiers et la variété des formations végétales qui les composent. Depuis la plaine et les coteaux, les arbres de la berge haute forment un rideau vert qui rappelle la présence de la rivière et souligne d'un trait l'étendue plane de la plaine alluviale.

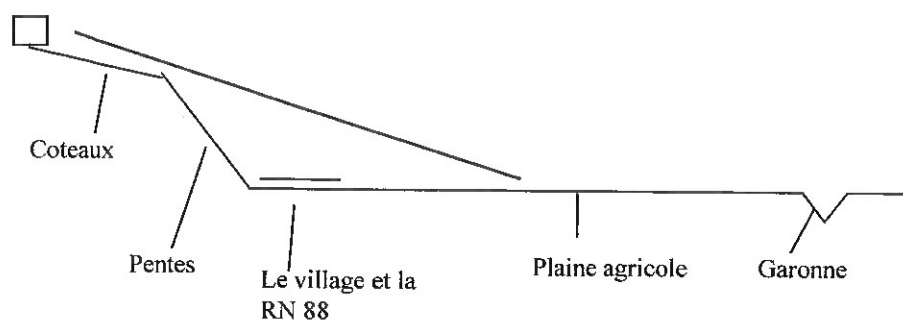


Les co-visibilités

Bien sûr, la vue depuis les coteaux exposés au sud est des plus agréables vers les Pyrénées : le village n'est pas visible car les secteurs bâtis ou prévus à l'être sont sur une sorte de plateau séparé de la plaine proche par une plus forte pente.

Du fait de cette configuration topographique, les constructions ne sont pas visibles depuis la plaine proche. Elles ne le sont que depuis le fond Sud de la plaine, près de la Garonne. Elle ne sont pas non plus visibles depuis un autre village, ni l'A64 (il est tout au nord de la commune, derrière la serre, dans une autre vallée) ou la RN 117.

La covisibilité des coteaux de Beauchalot.



Les enjeux de ces paysages sont :

- la préservation des boisements ;
- dans les coteaux, ne pas ouvrir à l'urbanisation des terrains plus hauts que ceux bâtis au lieu-dit Griou, ce qui augmenterait les risques de co-visibilité ;
- d'éviter le mitage de la plaine par des constructions isolées.

5 - LES PRINCIPALES CONTRAINTES A L'URBANISATION

Elles sont de 4 types :

51 - Les périmètres de protection agricole

Ils sont au nombre de 5 dans ce secteur ou l'élevage s'est concentré sur un nombre réduit d'exploitations. Un seul empiète sur une zone urbanisée (à l'Est du village, voir la carte page 9 et son commentaire page 10).

52 - La zone inondable de la DIREN

Dans les secteurs estimés inondables (voir la carte page 5), des prescriptions particulières seront imposées aux constructions : elles portent sur les clôtures, l'exhaussement des constructions, l'interdiction de réaliser des sous-sols...

L'interdiction de construire peut également être imposée dans les secteurs les plus critiques. Ici, l'enjeu est mineur puisque la zone inondable selon la DIREN ne concerne que des secteurs non-urbanisés et non convoités pour cet usage.

53 - Les espaces boisés et les friches

Dans la mesure où l'agriculture a délaissé ces lieux, on peut considérer que leur sauvegarde permet de maintenir un cadre de vie de qualité pour les habitants et promeneurs de tous types. En outre, ces espaces sont des réservoirs biologiques utiles à préserver dans une optique de développement durable, et sont des points forts du paysage depuis la plaine.

54 - La RN117 et l'A64

Ces 2 axes routiers génèrent respectivement des bandes de bruit de 100 et 200 m de large, et des interdictions de construire aux abords sur des distances respectives de 75 et 100 m. Cette règle d'inconstructibilité ne s'applique qu'en dehors des parties urbanisées. En dehors des parties actuellement urbanisées du village, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RN 117.

6 - STRATEGIE ET PROSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT

Il est clair que, dans ce secteur péri-urbain au cadre préservé, tout terrain mis à la vente à un prix raisonnable trouve rapidement acheteur. Ainsi, la prospective de développement démographique de la commune dépend plus de la mise en oeuvre de la carte communale que d'une pression extérieure à la commune : c'est le potentiel de construction débloqué par la carte communale qui déterminera la croissance démographique.

La stratégie communale est d'endiguer la croissance démographique en cours depuis quelques années : de 399 habitants au recensement de 1999, la commune est passée à 459 habitants en 2005, et sera de 540 hab. à la mi-2006. Cette rapide croissance est principalement le résultat de la mise en oeuvre de 2 opérations d'urbanisme qui sont en cours d'achèvement : une opération de création d'habitat social locatif de 25 logements (T3 et T4), et la réalisation prochaine d'une maison de retraite de 80 lits. Dans cette croissance démographique, la part constituée par les maisons nouvelles éparses en dehors du bourg est très mineure.

Beauchalot subit actuellement une très forte pression pour la construction, mais ne peut et ne souhaite grossir trop rapidement, surtout sans pouvoir maîtriser les conséquences sociales et financières de cette croissance. L'objectif de croissance est de 2 à 3 créations de logements/an dans les 7 années à venir, à répartir entre le bourg et les quartiers existants dans les collines.

Tel qu'il est dessiné, le projet de zonage autorise en théorie 25 à 30 constructions hors du bourg, et une dizaine dans les parties libres du bourg. On serait donc proche de l'objectif de construction annoncé. L'impact sur la démographie serait de 90 à 100 personnes.

Cependant, il convient de rappeler :

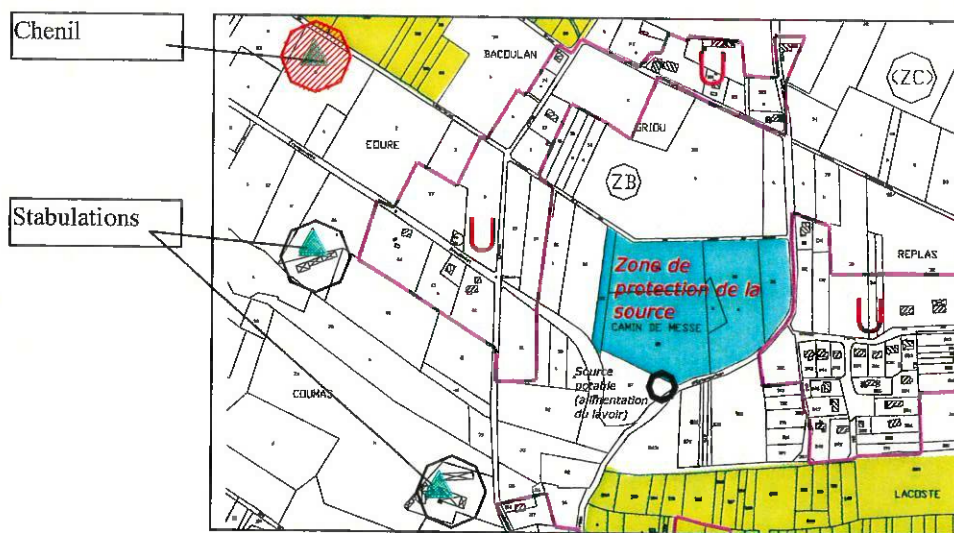
- que si les parcelles libres actuellement dans le bourg le sont encore, c'est certainement parce que leurs propriétaires souhaitent les garder en l'état, ou les réserver pour des proches ;
- que les terrains ouverts à la construction dans les coteaux ne seront pas tous proposés à la vente (indivisions, rétentions foncières). Il se peut donc que le total de constructions réalisées dans les 7 années à venir ne permette pas de tenir l'objectif tolérable recherché par la Municipalité.

Les coteaux

La forme du zonage se justifie par :

- ◆ la présence d'activités nuisantes à l'Ouest (chenil et stabulation) ;
- ◆ la présence d'une source potable au centre, avec son périmètre de protection ;
- ◆ la volonté d'éviter une trop grande densification synonyme d'apport important de population ;
- ◆ la volonté d'éviter une trop grande densification du fait d'un réseau d'adduction d'eau potable faible ;

Dans l'avenir, une urbanisation en profondeur et en comblement pourra être réalisée, mais cette option reste conditionnée à la réalisation d'un réseau de collecte des eaux usées et au renforcement du réseau d'adduction.



Germanet

Ce secteur isolé est bien desservi par les réseaux. Il n'y aura pas de création de nouvel accès à la RN 117. Des CU y ont été accordés et il semble difficile de ne pas officialiser ces droits dans la carte communale.

