

---

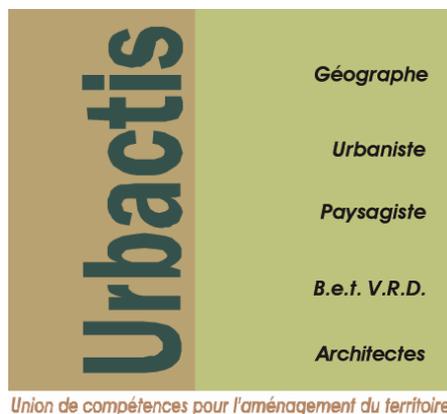
*DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE*

## **Commune de Le Born**

### **CARTE COMMUNALE**

#### **1 – RAPPORT DE PRESENTATION**

*Février 2008*



## Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>PAGE 3</b>
<b>I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE .....</b>	<b>PAGE 4</b>
A) <u>Présentation de la commune</u> .....	page 4
B) <u>Analyse de l'état initial de l'environnement</u> .....	page 6
C) <u>Analyse thématique de la commune et prévisions de développement</u> .....	page 11
<b>II. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET LES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE .....</b>	<b>PAGE 23</b>
A) <u>Les objectifs communaux</u> .....	page 23
B) <u>Le plan de zonage</u> .....	page 24
<b>III. LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>PAGE 28</b>
A) <u>Le respect des grands équilibres du territoire communal</u> .....	page 28
B) <u>La préservation de l'environnement et la prise en compte des risques et contraintes de tout ordre</u> .....	page 29
<b>ANNEXES .....</b>	<b>PAGE 31</b>
1 - Extraits du code de l'urbanisme portant sur les principes du développement durable .....	page 31
2 – Extraits du règlement national d'urbanisme .....	page 32

## PREAMBULE

### **Article R.124-1 du code de l'urbanisme :**

la carte communale après un rapport de présentation comprend un ou plusieurs documents graphiques. Le ou les documents graphiques sont opposables au tiers.

### **Article R.124-2 du code de l'urbanisme :**

Le rapport de présentation:

1° analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique

2° explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations

3° évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation de sa mise en valeur.

# I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

## A) Présentation de la commune

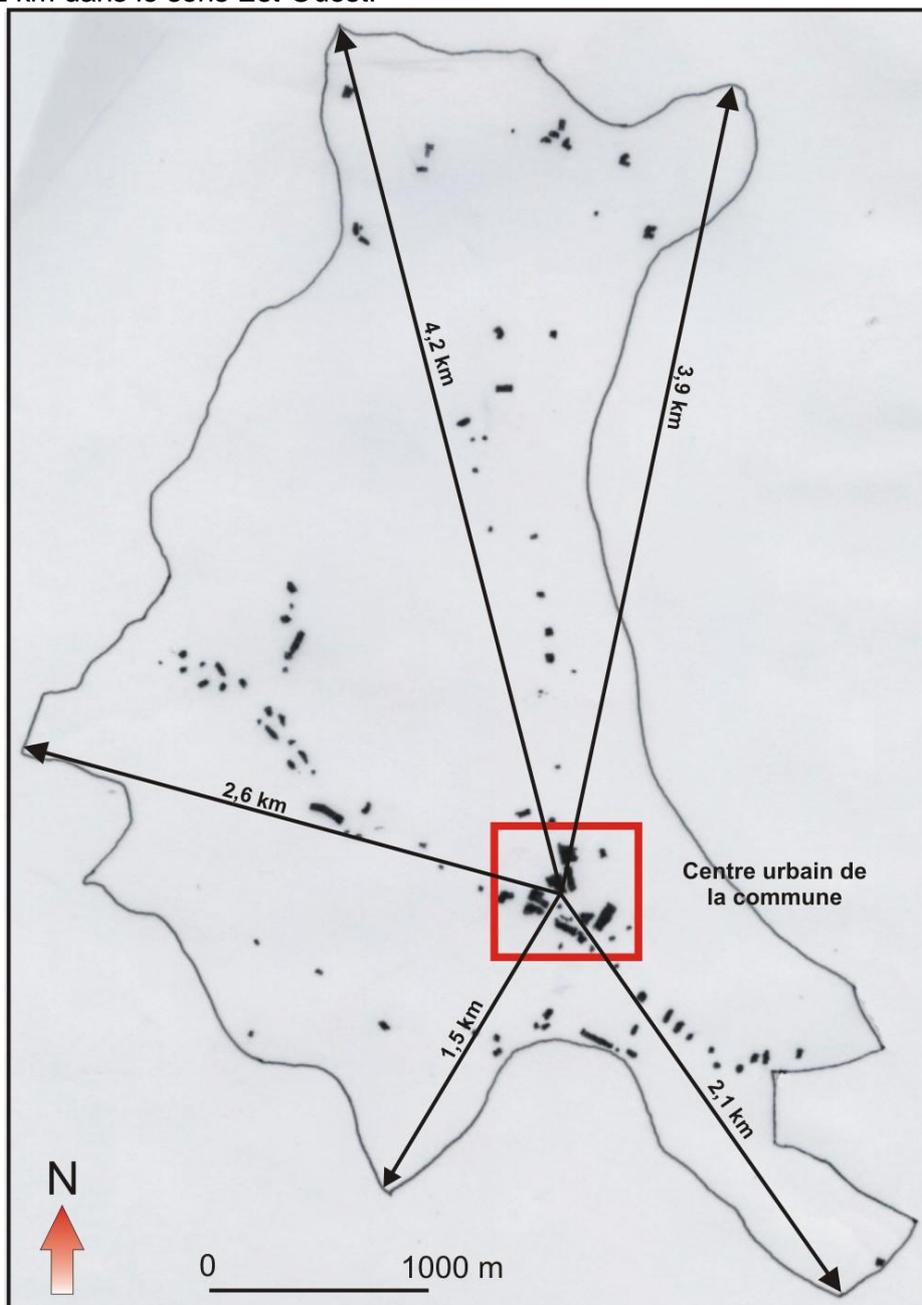
### 1) La situation géographique

La commune de Le Born est située au Nord de la Haute-Garonne, en limite des départements du Tarn et Garonne (au Nord) et du Tarn (à l'Est). De part sa localisation, elle subit l'influence de l'agglomération toulousaine (40km), mais aussi celle de Montauban (20km).



## 2) Le site

La commune s'étend sur 1085 hectares et sur près de 5,9 km dans le sens Nord-Sud et sur plus de 4,2 km dans le sens Est-Ouest.



D'une forme relativement étirée, Le Born est dotée d'une principale zone bâtie, peu étendue, localisée au sud du territoire communal.

## 3) Le contexte intercommunal

Le Born fait partie de la Communauté de Communes du canton de Villemur et adhère aux intercommunalités suivantes :

- SIE le Born/ Villemur (compétence eau potable)
- Syndicat Intercommunal Hydraulique du Plan d'Aménagement Rural (SIAH du PAR).

SDEHG (Syndicat Départemental d' Electrification de la Haute-Garonne).

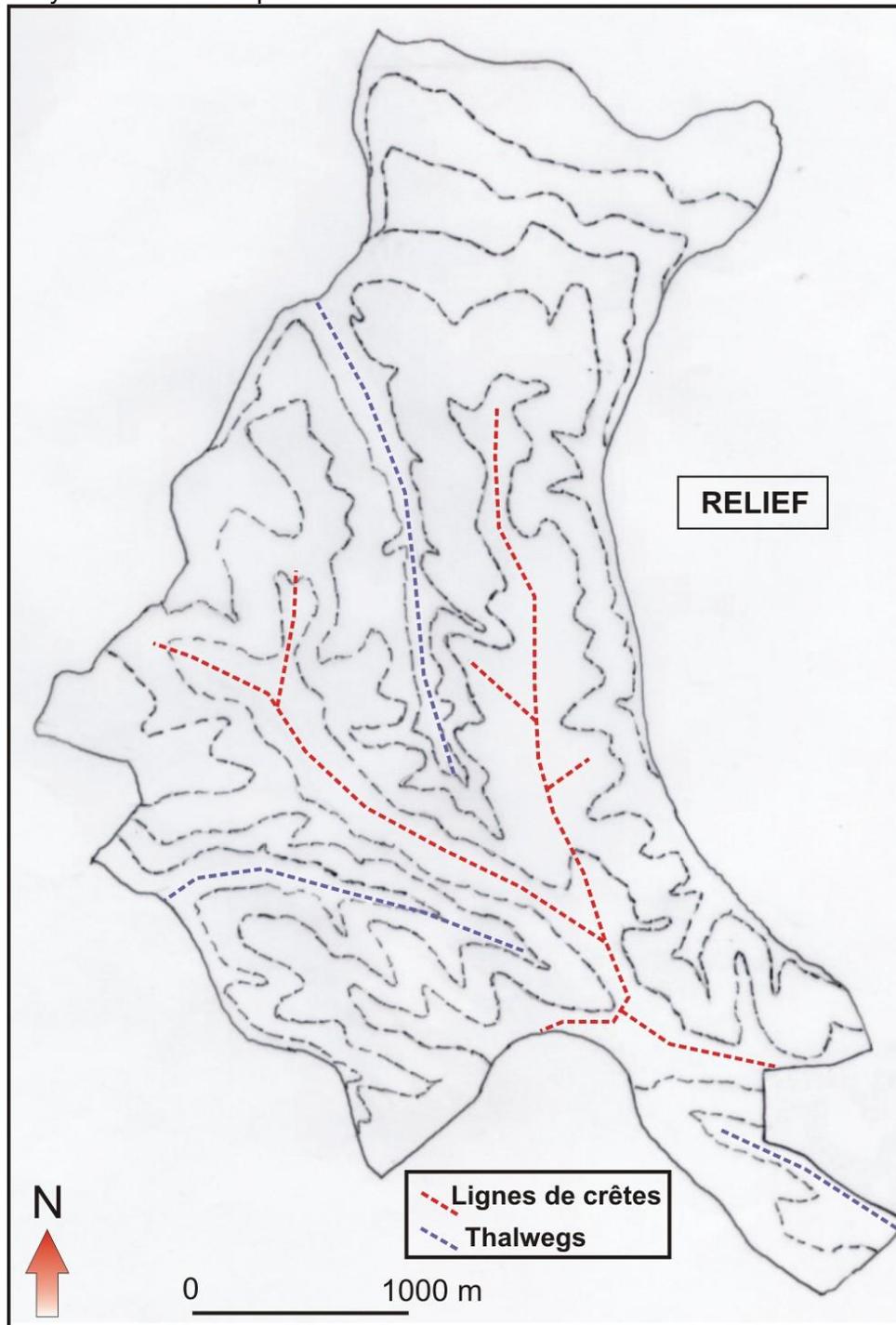
## B) Analyse de l'état initial de l'environnement

### 1) Caractéristiques physiques et naturelles

#### 1.1 Le relief

Le territoire communal se caractérise par un relief assez accentué notamment dans sa partie sud-ouest.

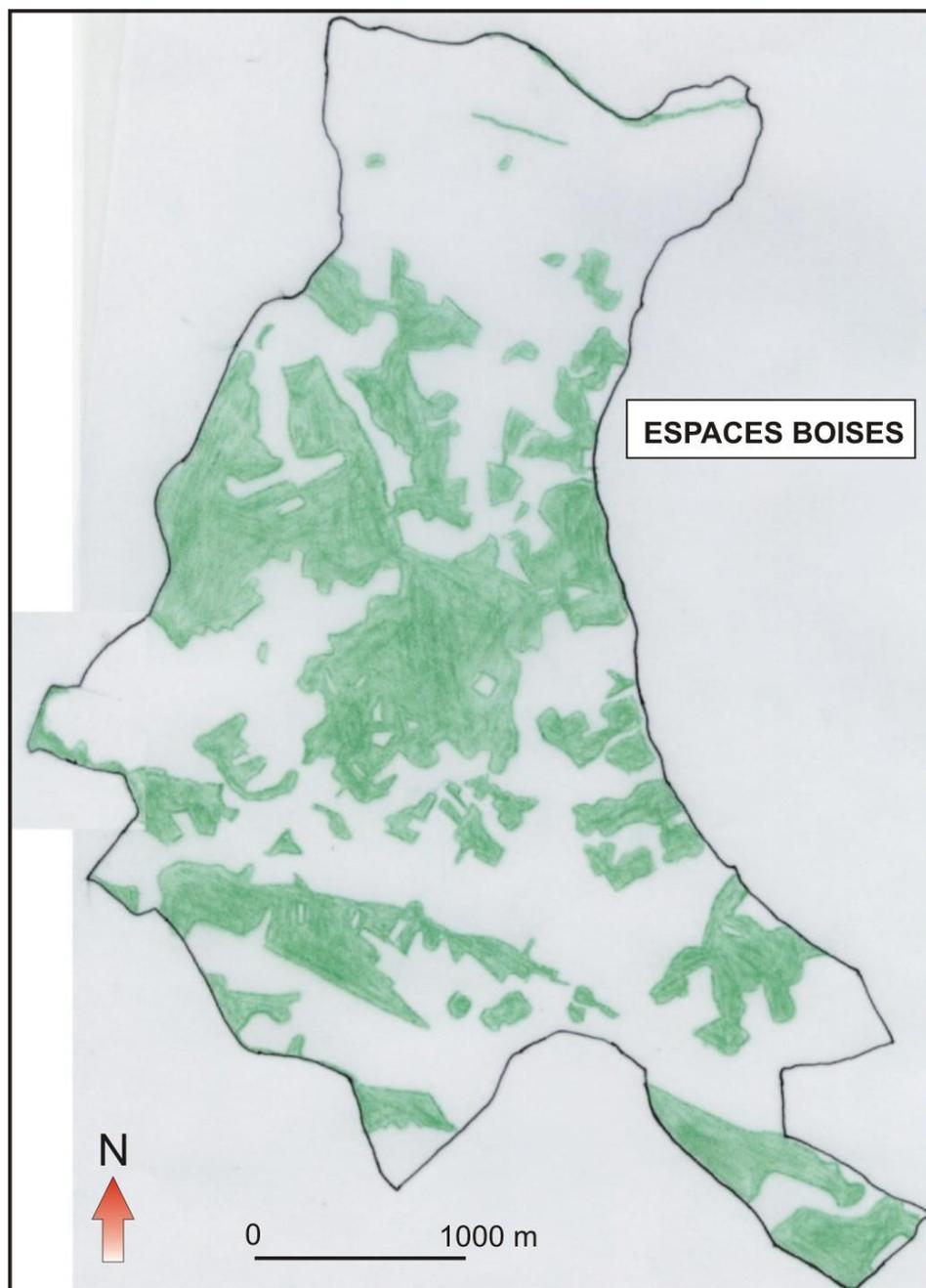
De nombreux vallons viennent ponctuer le paysage parsemé d'espaces boisés, où les altitudes moyennes sont comprises entre 130 et 200m.



Dans la moitié Est du territoire communal, qui a un relief plus marqué que dans sa partie Ouest, les altitudes mettent en évidence une juxtaposition de lignes de crêtes et de thalwegs.

Les points hauts des lignes de crête, visuellement très sensibles et qui regroupent une partie conséquente des espaces bâtis, sont concernés par un enjeu de covisibilité. Ainsi, l'impact visuel des futures constructions dans ces zones représente un enjeu pour la commune et la préservation de la qualité de ses paysages. Car les constructions nouvelles peuvent dénaturer le site si leur implantation ou leurs caractéristiques architecturales sont inappropriées.

### 1.2 Les espaces boisés<sup>1</sup>

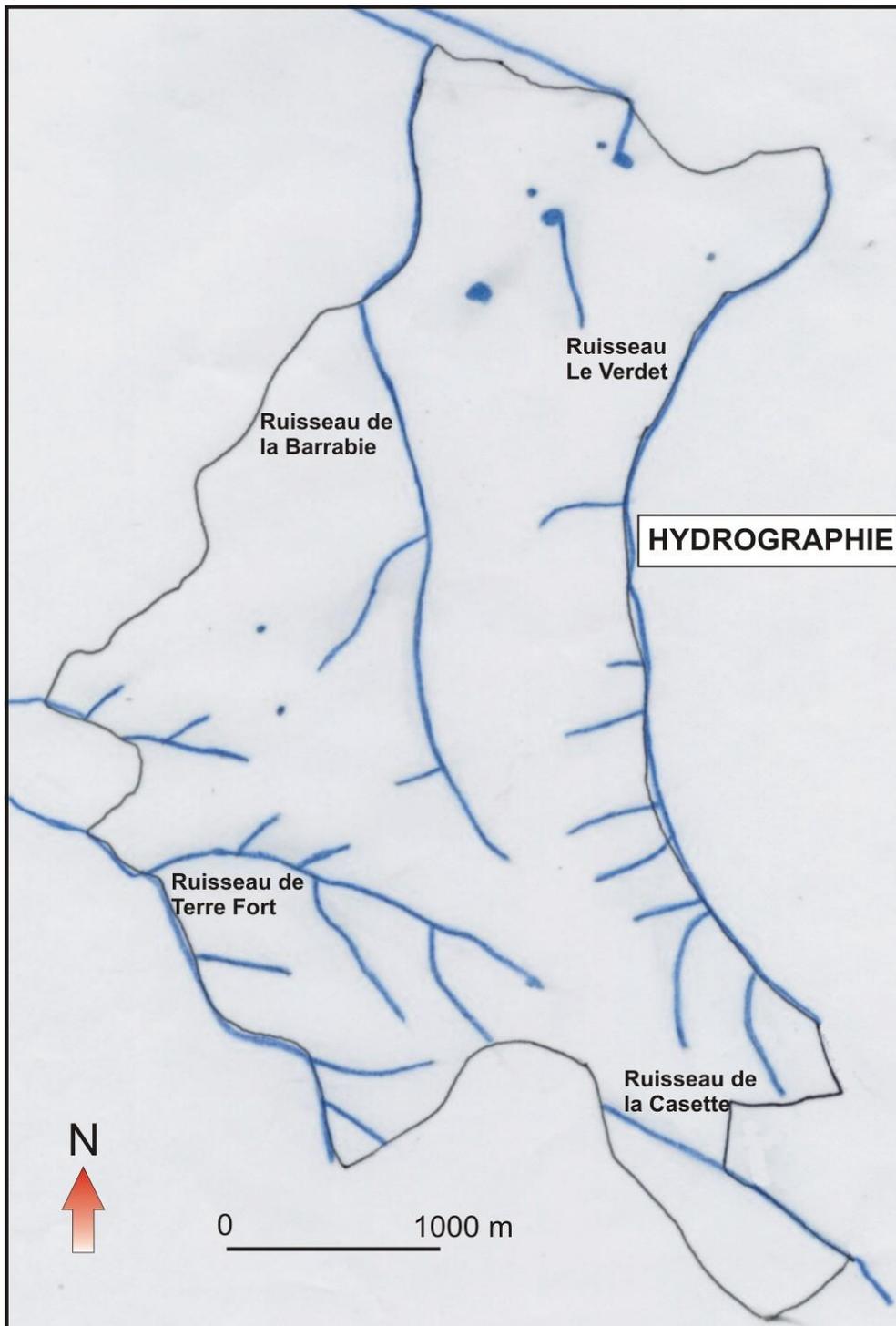


<sup>1</sup> Cartographie réalisée à partir d'une couverture aérienne postérieure à 2000. Aussi, on peut constater une légère augmentation des espaces boisés depuis 1996 (date de la dernière couverture cartographique réalisée par l'I.G.N.). Il s'agit en partie de quelques terrains délaissés par les agriculteurs.

Les espaces boisés couvrent une grande partie du territoire (environ 35% du territoire communal). Ces derniers sont principalement implantés sur les espaces les plus pentus délaissés par l'activité agricole.

### 1.3 Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique, très présent sur l'ensemble du territoire, joue le rôle de frontière naturelle avec les communes environnantes grâce notamment aux nombreux ruisseaux comme le Verdet qui ferme la commune à l'Est, par le ruisseau de Terre Fort à l'Ouest, de la Casette au sud; tandis que le ruisseau de la Barrabie partage en son centre le territoire communal.

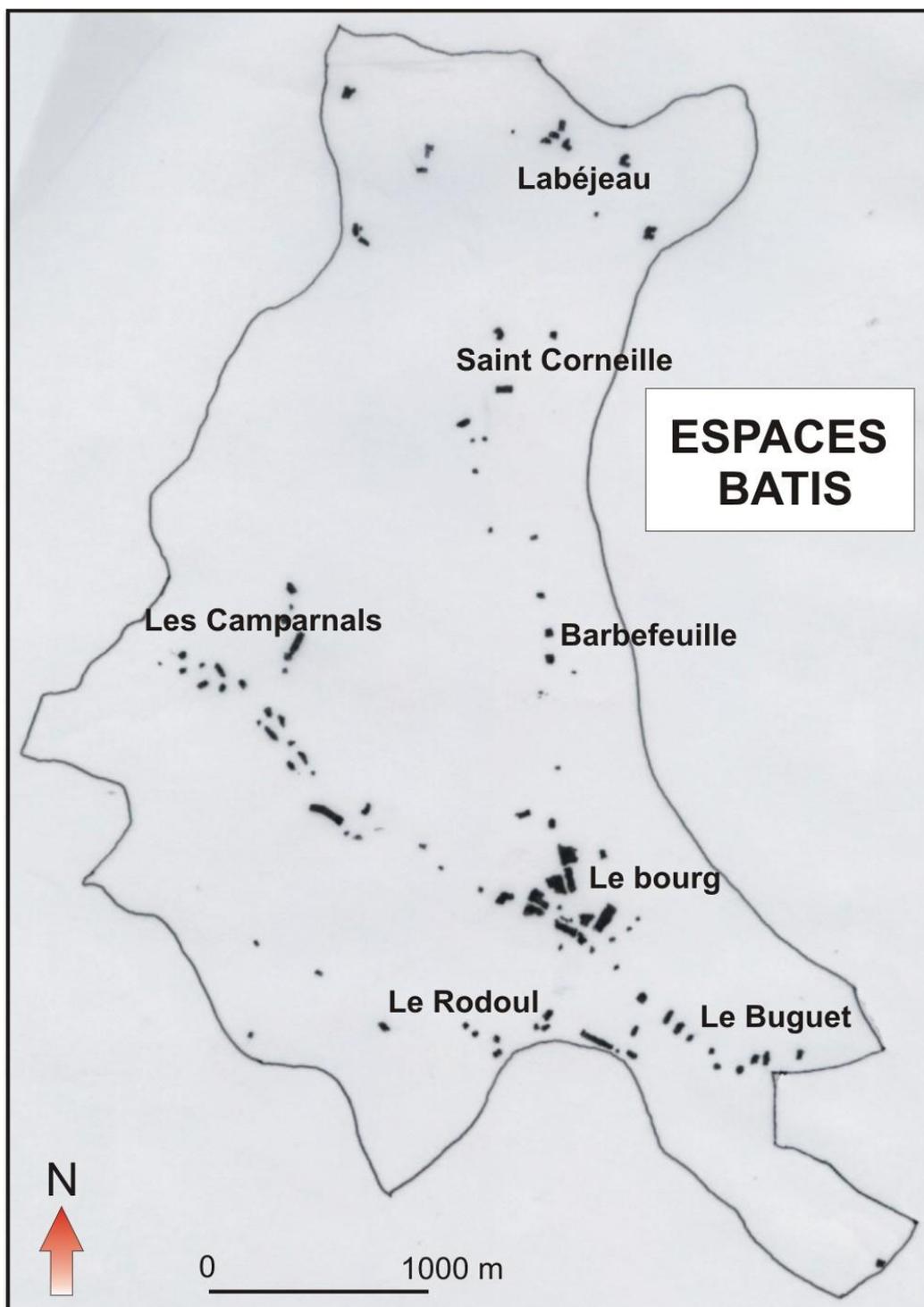


Le Nord de la commune dispose également de plusieurs plans d'eau.

Aussi, il s'avère nécessaire de concilier l'urbanisation et la protection des zones humides remarquables afin de préserver la biodiversité, mais également de maintenir les rivières en bon état de fonctionnement et surtout de d'éviter toutes constructions nouvelles dans la zone inondable du Tescou (extrémité nord du territoire communal).

## 2) Les espaces bâtis

### 2.1 La répartition sur l'ensemble du territoire



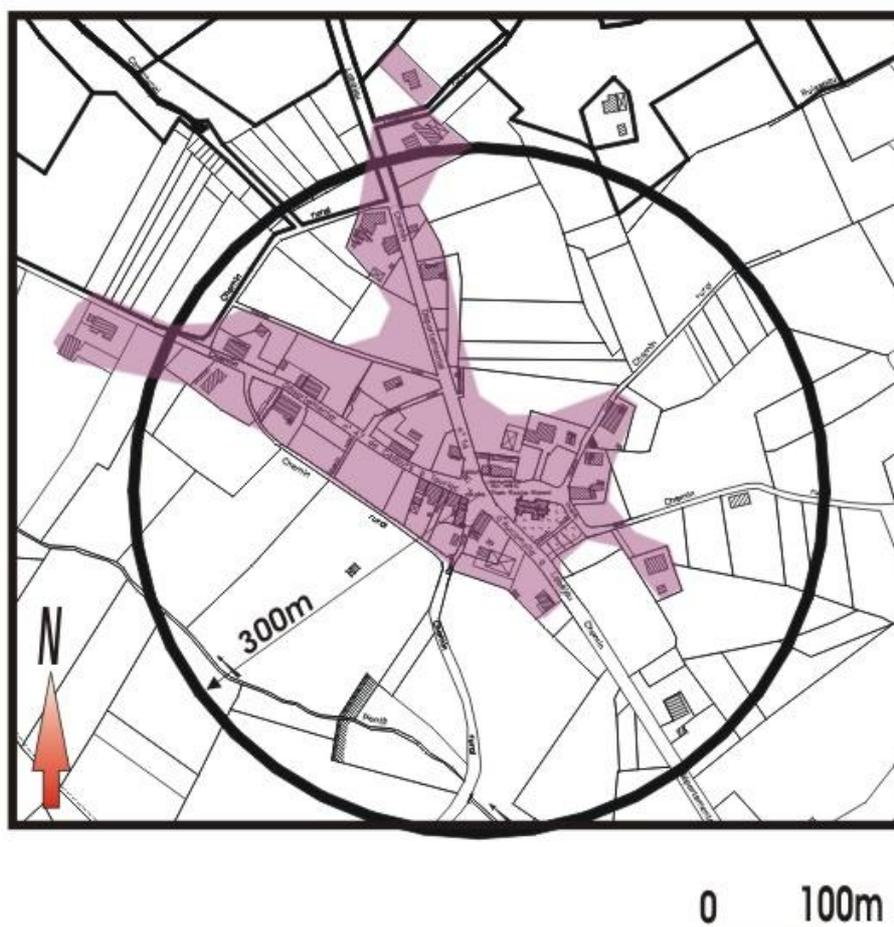
L'urbanisation reste principalement concentrée d'Est en Ouest tout au long de la route départementale 47. On relève néanmoins un étalement de l'urbanisation sur la partie Nord du territoire communal, le long de la RD14. Ces phénomènes d'étirement de l'urbanisation sont d'autant plus significatifs que la majorité des permis de construire (accordés et/ou demandés) longent ces deux axes routiers.

Fortement consommatrices d'espace et difficilement en adéquation avec les principes mis en avant dans la loi S.R.U.<sup>2</sup>, ces formes urbaines ont également des incidences peu positives sur la lisibilité et la qualité des paysages. Aussi, l'urbanisation concernera principalement :

- la proche périphérie du bourg, afin de conserver une certaine qualité de vie et étoffer la principale zone urbaine
- quelques écarts, où la priorité sera donnée à un comblement des espaces interstitiels.

## 2.2 Le village

### Le bourg et son enveloppe urbaine



Peu étendu<sup>3</sup> et d'une forme assez linéaire, l'organisation urbaine du village est fortement liée aux deux axes routiers qui traversent le bourg. Seule la place de l'église constitue l'unique équipement public structurant du bourg. Il est à noter que plusieurs espaces, aujourd'hui non bâtis, présentent un véritable intérêt pour conforter la principale zone constructible de la commune.

<sup>2</sup> Voir notamment annexe n°1.

<sup>3</sup> Le bourg représente moins de 30% des constructions présentes sur la commune.

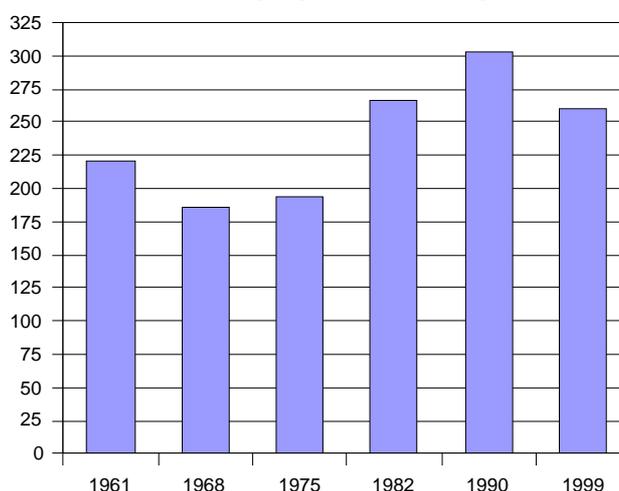
## **C) Analyse thématique de la commune et prévisions de développement**

### **1) La démographie, données actuelles et perspectives de développement**

#### 1.1 La population actuelle de la commune

Lors du dernier recensement de la population, en 2004, la commune de Le Born comptait 289 habitants, contre 261 en 1999 (population sans double compte).

#### **Evolution de la population depuis 1961**



Comme on peut le constater sur le schéma ci-dessus, la commune connaît une évolution contrastée de sa population depuis le début des années 60.

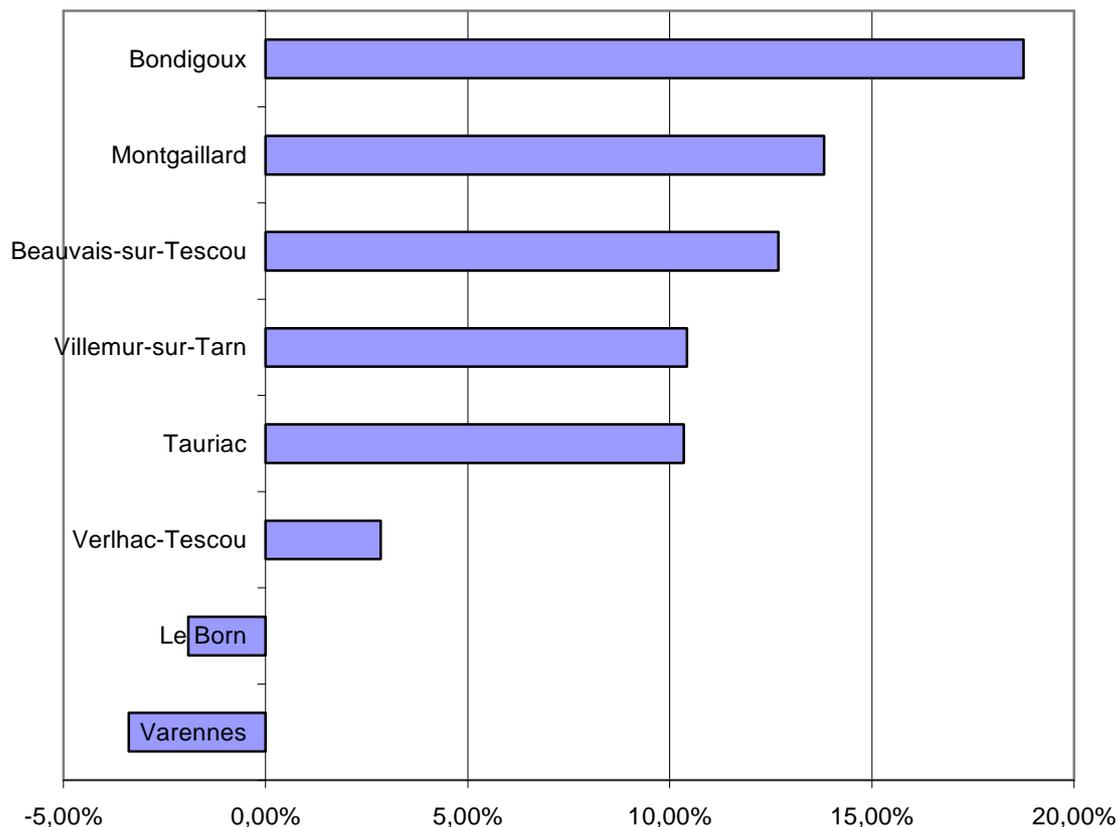
En effet, la population communale décroît fortement entre 1960 et 1970 du fait d'un solde naturel et surtout migratoire négatif, passant de près de 220 à 180 habitants, mais depuis le milieu des années 70, la population a augmenté régulièrement jusqu'en 1990 pour atteindre 303 habitants.

Bien qu'elle ait connu à nouveau une nette diminution de 42 habitants avec un solde naturel et migratoire négatif entre 1990 et 1999, la population communale aurait à nouveau augmenté depuis 2000, selon des données fournies par la commune, pour s'élever à presque 290 habitants en 2004, soit une progression équivalente de près de 30 habitants par rapport à 1999.

Cette récente augmentation de la population résulte principalement de l'arrivée dans la commune de jeunes ménages (avec enfants en bas âge).

1.2 Le Born et les communes avoisinantes<sup>4</sup>

**Evolution de la population de communes environnantes  
(entre 1982 et 1999)**



Sur une période similaire (1982 à 1999), on peut remarquer que Le Born n'a pas subi une forte pression démographique. D'autres communes, d'une taille aussi modeste, ont connu une augmentation de la population plus significative.

## 1.3 Les perspectives d'évolution

En raison des évolutions démographiques observées depuis plusieurs recensements, il est possible que la population communale continue de vieillir dans les prochaines années.

Cependant, l'estimatif réalisé sur l'évolution de la population en 2004 par la commune laisse présager une légère augmentation du nombre d'habitants grâce à un solde migratoire positif et l'arrivée dans la commune de jeunes ménages (avec enfants en bas âge).

Ainsi, plusieurs hypothèses peuvent être envisagées en tenant compte de cette évolution contrastée de la population de la commune de Le Born:

<sup>4</sup> Il convient de préciser que ce diagramme est à interpréter avec une certaine prudence car il ne tient pas compte des chiffres de 2004 non connus pour les autres communes.

HYPOTHESES en nbre d'habitants	1999	2005	2015
<b>Hypothèse 1</b> basée selon l'évolution réelle de la population entre 1990 et 1999 (diminution de 42 habitants entre les deux périodes censitaires et solde naturel et migratoire négatif)	261	-	Environ 190 personnes
<b>Hypothèse 2</b> basée selon l'évolution réelle de la population entre 1982 et 2004	261	Prés de 290	Plus de 300 personnes
<b>Hypothèse 3</b> basée selon l'évolution réelle de la population entre 1999 et 2004	261	Prés de 290	Environ 350 personnes
<b>Hypothèse 4</b> basée selon l'évolution de la population entre 1999 et novembre 2005	261	Environ 320	Prés de 450 personnes

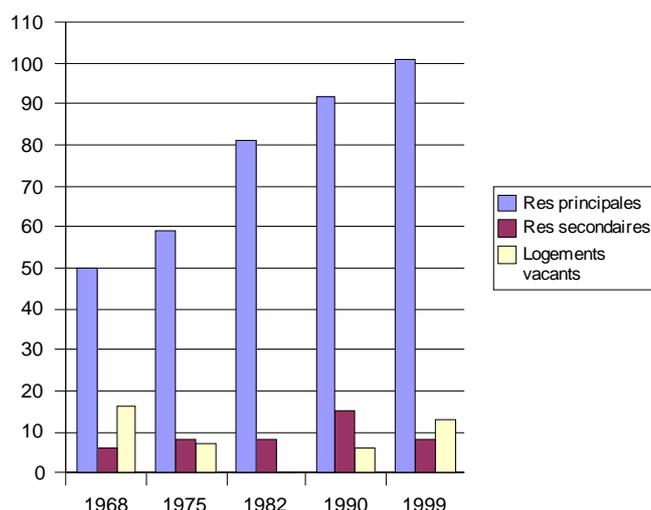
Comme l'illustrent les dernières estimations faites par la commune, on peut s'attendre à la quatrième hypothèse à condition que la pression exercée par les grandes aires urbaines voisines et qu'une politique d'accueil et de développement accompagnent l'accroissement démographique et confortent un solde migratoire et naturel positif.

## 2) L'habitat, données actuelles et perspectives de développement

### 2.1. Quelques données statistiques

Depuis 1968, le nombre de logements augmente régulièrement passant de 72 à 122 en 1999<sup>5</sup>.

#### Evolution du nombre de logements



<sup>5</sup> En 2004, le nombre de logements était de 125.

Cette croissance concerne principalement le parc de résidences principales dont le nombre croit fortement depuis 1968 de 50 à 101 en 1999, soit plus du double en 30 ans.

Les logements vacants et secondaires sont quant à eux peu importants, puisqu'ils représentent respectivement seulement 8% et 4,8% du parc en 2004.

Il est intéressant de remarquer que sur les 12 logements vacants recensés en 1999, 11 logements individuels ont été construits avant 1948.

Période de construction	Nombre total de logement	% <i>sur pér. Const.</i>	<i>dont</i>		Résid. Secondaire		Log. vacant	
			Résid. Principale	% <i>Nbre. Log.</i>	Résid. Secondaire	% <i>Nbre. Log.</i>	Log. vacant	% <i>Nbre. Log.</i>
av. 1948	<b>64</b>	<b>52%</b>	46	<b>45%</b>	5	<b>71%</b>	12	<b>100%</b>
1949 à 1981	34	<b>28%</b>	31	<b>31%</b>	2	<b>29%</b>	0	<b>0</b>
1982 à 1999	24	<b>20%</b>	24	<b>25%</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>100%</b>	<b>101</b>	<b>100%</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>	<b>12</b>	<b>100%</b>

Comme le présente le tableau ci-dessus, le parc est relativement ancien, puisque plus de la moitié des logements ont été construits avant 1948.

Les 101 résidences principales recensées en 1999, ont été construites principalement durant deux périodes :

avant 1915, 45 logements ont été construits  
entre 1975 et 1989, 41 nouveaux logements construits

Bien qu'on a dénombré 24 nouveaux logements construits entre 1982 et 1999, la période 1990-1999 n'a vu la construction que de 2 logements, tendance qui s'est inversée, depuis 2000, puisque plus d'une quarantaine de permis de construire ont été accordés depuis 2001. Aujourd'hui, un grand nombre de ces permis sont déjà réalisés.

Ce regain d'intérêt peut s'expliquer en grande partie par l'aire d'influence produite par les communes de Montauban située à seulement 20km et de Toulouse à 40km.

La commune ne comprend que des maisons individuelles et le parc locatif est quasi inexistant. Elle ne dispose d'aucun appartement en collectif, que ce soit en gestion privée ou en gestion publique (HLM).

Le parc de logements est principalement constitué de grands logements (plus de 4 pièces), alors que plus de 50% des logements sont occupés en 1999 par 1 ou 2 personnes seulement (90% des résidences principales étant occupées par leur propriétaire).

Taille des logements	<i>dont</i>	
	Résid. Principale	% <i>sur Nbre log/im</i>
1 pièce	0	<b>0</b>
2 pièces	4	<b>4%</b>
3 pièces	16	<b>16%</b>
+ de 4 pièces	81	<b>80%</b>
<b>Total</b>	<b>101</b>	<b>100%</b>

Statut d'occupation	Nbre. Log.	%
Propriétaire	91	<b>90%</b>
Locataire <i>dont locataires d'un log HLM<sup>6</sup></i>	9 0	<b>9%</b>
Logé gratuitement	1	<b>1%</b>
Total	101	<b>100%</b>

## 2.2. Localisation des constructions nouvelles

L'urbanisation de la commune s'est réalisée en continu, principalement le long des voies départementales D14, D47 et au lieu-dit « les Camparnals ».

Ce type d'urbanisation mérite d'être limité, car il peut entraîner une banalisation des paysages, mais aussi et surtout créer des espaces urbains peu fonctionnels.

## 2.3. Les perspectives d'évolution pour la prochaine décennie et les incidences spatiales

Selon les perspectives démographiques exposées dans les pages précédentes, le nombre moyen de personnes par logement et le rythme de la construction observé entre 1982 et 1999, il est possible de définir plusieurs hypothèses de l'évolution du logement dans la commune :

<b>HYPOTHESES en nbre de logements</b>	Population sans double compte en 2015	Résidences principales <sup>7</sup>	Différence par rapport au nombre de résidences principales en 2004
Hypothèse démographique 2	260	96	aucune
Hypothèse démographique 3	380	Environ 140	Environ 30
Scénario selon le nombre moyen de logements construits entre 1982 et 2003	-	Environ 123	Environ 14
Scénario selon le nombre de constructions entre 1999 et 2005		Environ 205	Environ 65

Ces hypothèses sont basées sur les chiffres des précédents recensements et les enquêtes effectuées par la mairie.

A l'horizon 2015 afin de suivre et soutenir la croissance démographique, nous retiendrons donc comme hypothèse maximale de l'évolution du logement, la construction de plus d'une soixantaine de résidences principales sur la commune<sup>8</sup>.

Selon les différentes hypothèses précitées, une estimation des besoins prévisionnels de la commune, en matière de terrains constructibles, peut être définie sur la base des éléments suivants :

-environ un quart est destiné à des parcelles d'une superficie moyenne de 900m<sup>2</sup> (voirie et espaces verts inclus). Cette superficie correspond à des parcelles pour

<sup>6</sup> Aujourd'hui, la réalisation de logements sociaux n'est pas une priorité communale.

<sup>7</sup> chiffres théoriques tenant compte du nombre moyen de personnes par ménages, soit 2,7 en 2004.

<sup>8</sup> Hypothèse qui permettrait de ne pas remettre en cause les équilibres structurels de la commune et de ne pas nécessiter d'importants investissements pour la commune à moyen ou long terme

maison individuelle avec grand jardin dans ou en contiguïté du bourg, donc desservies par l'assainissement collectif.

-le reste est destiné à des parcelles d'une superficie moyenne de 2500m<sup>2</sup> (voirie et espaces verts inclus). Cette superficie correspond à des parcelles pour maison individuelle principalement dans des hameaux, où chaque habitation pourra être desservie, dans la majorité des cas, par assainissement autonome.

Si l'on tient compte de l'hypothèse des 65 constructions nouvelles pour la prochaine décennie années, les besoins de la commune peuvent être estimés à environ 13 hectares pour la prochaine décennie.

Par ailleurs, afin d'éviter une augmentation du prix des terrains et pour tenir compte des éventuelles rétentions foncières, il est souhaitable que l'offre foncière représente environ 3 fois les besoins en surface qui seront réellement nécessaires pour la construction pendant une période de 10 ans (échéance normale pour un plan local d'urbanisme).

Ainsi, près de 40 hectares pourraient être ouverts à l'urbanisation pour permettre la réalisation de 6 à 7 résidences principales par an et pendant dix ans, soit environ 3,5% de la superficie du territoire communal. Si l'on prend en considération une consommation moyenne par construction nouvelle de l'ordre de 2000 à 2500m<sup>2</sup>, il conviendrait d'ouvrir à l'urbanisation environ 45 d'hectares.

### **3) Les équipements de superstructure**

#### 3.1. Liste des équipements

Le seul équipement public restant en activité est la Mairie situé dans le village centre, l'école ayant fermé.<sup>9</sup>

#### 3.2. Localisation et incidences spatiales des équipements

Compte tenu du faible niveau d'équipement de la commune. La mairie, unique équipement public, ne présente spatiale majeure pour la commune

### **4) Caractéristiques socio-économiques et perspectives de développement**

#### 4.1 La population active

En 1999, la commune de Le Born comptait 131 actifs dont 118 (soit 90%) ayant un emploi, le taux de chômage s'élevait à 9,9%.

Parmi les 118 personnes ayant un travail, seulement 20 ont leur emploi sur la commune, principalement des agriculteurs et des artisans.

La plupart des 98 personnes ne travaillant pas sur la commune en 1999 ont leur activité dans le même département, la Haute-Garonne, le reste sur les départements limitrophes du Tarn et Tarn et Garonne.

---

<sup>9</sup> Néanmoins, on peut noter la présence de quelques associations qui contribuent à la vie sociale locale : la chasse, les ramasseurs de champignon, les Copains du Born.

Les actifs ayant un emploi en 1999 sont essentiellement des ouvriers à 40%. Les professions intermédiaires et les employés sont également bien représentés. Les actifs ayant un emploi sont donc majoritairement des salariés, à plus de 80% dont 68% sont en CDI.

#### 4.2 Le tissu économique sur le territoire communal et les perspectives de développement

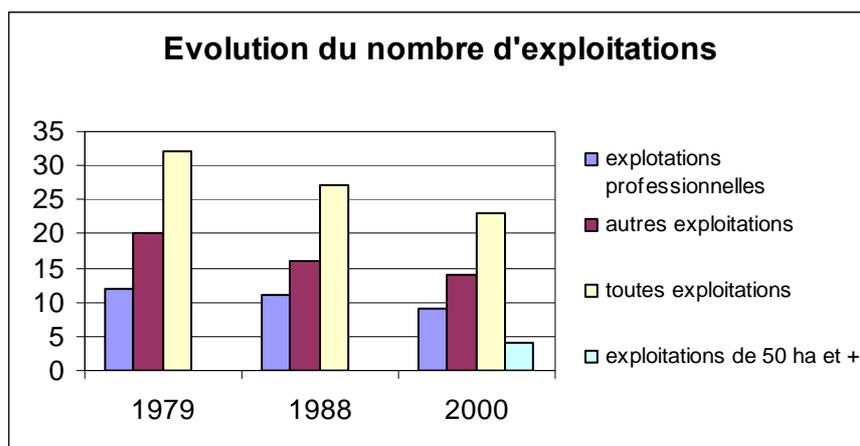
Il n'existe pas de commerce sur la commune de Le Born. La création d'une petite zone d'activité (à vocation artisanale ou de services de proximité), peut éventuellement présenter un certain intérêt pour un développement économique mesuré de certaines activités de la commune et pour sa redynamisation. Compte tenu de la présence d'une voie à grande circulation (RD999), une telle zone peut être localisée à proximité de cet axe routier. Néanmoins, en raison de la relative faiblesse du tissu économique actuel, mises à part les activités agricoles qui devraient perdurer pour la plupart (voir point 5 ci-après), de la situation géographique de la commune et de la proximité de ville plus importante (dont Villemur-sur-Tarn), il est plus que probable que les perspectives de développement économique restent très limitées sur le territoire de Le Born.

#### 4.3 L'attraction de la commune de Le Born

La commune bénéficie d'un niveau d'équipement et de service relativement modeste. Vu l'absence de nombreux services, il est permis d'estimer que la commune n'exerce pas en la matière de réelle attraction sur les communes environnantes.

## 5) L'agriculture

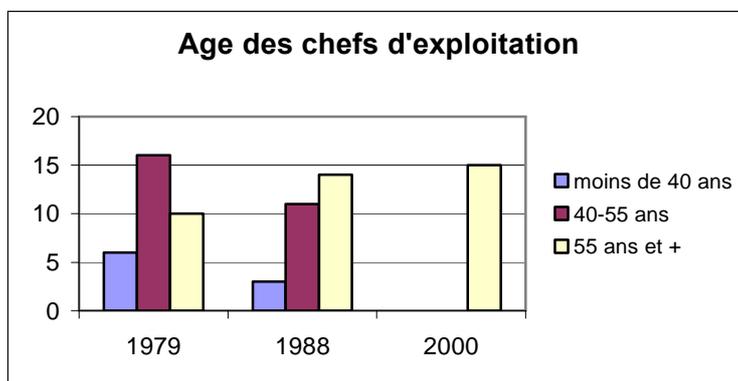
### 5.1 Quelques données statistiques



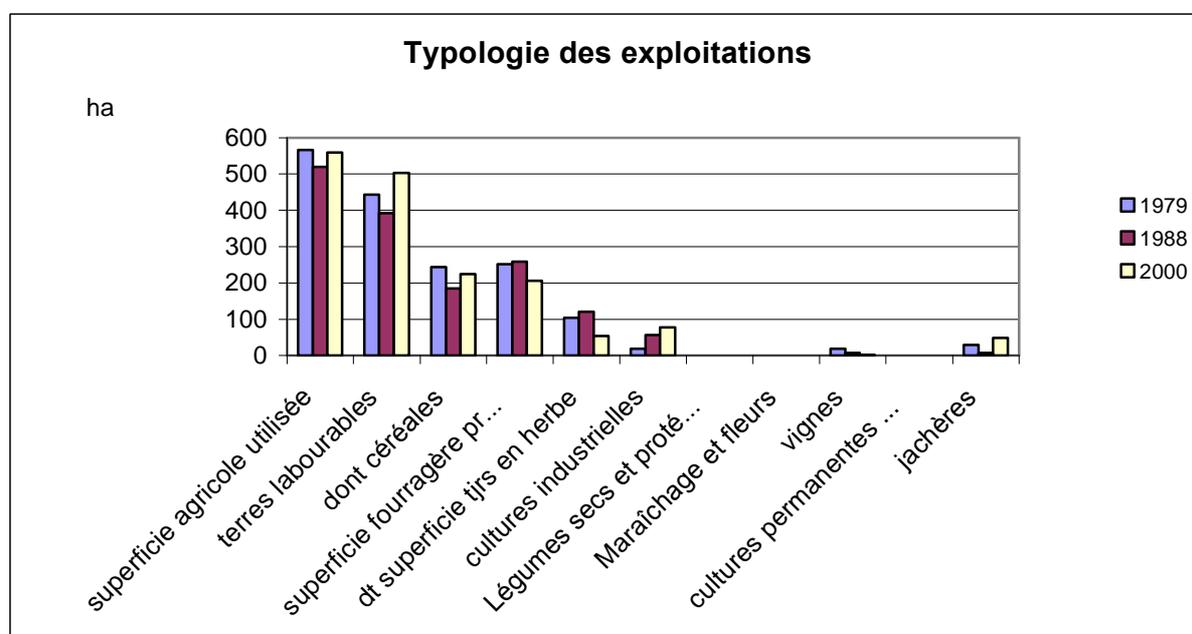
Comme dans de nombreuses communes, le nombre d'exploitants agricoles sur Le Born ne cesse de diminuer, passant de 36 en 1982 à 24 en 1990 et 12 en 1999, soit une diminution de plus de la moitié de l'effectif.

Les deux tiers des agriculteurs exploitants ont entre 30 et 49 ans, l'autre tiers concerne ceux de 55 ans et plus.

Au recensement agricole 2000, on dénombrait 23 exploitations agricoles en activité dont 9 exploitations professionnelles, alors qu'on en dénombrait 27 en 1988, soit une nette diminution en l'espace de 12 ans.



Les exploitations agricoles représentent une surface agricole communale utilisée de 560 hectares. Malgré une baisse en 1988, cette surface agricole utilisée est restée stable si l'on compare les chiffres de 1979 et 2000.



## 5.2 Eléments spatiaux

Comme l'indique la carte ci-après, les constructions à usage agricole sont principalement localisées au nord<sup>10</sup>. Compte tenu des contraintes réglementaires liées à ces activités (cf. articles R.111-2 du code de l'urbanisme et R. 111-3 du code rural, mais aussi selon le règlement sanitaire départemental), celles-ci ont des incidences directes sur les possibilités d'urbanisation de certains espaces. Il est à noter que l'extrémité sud de la commune (notamment au sud de la RD47 comprend de nombreux terrains vallonnés qui sont cultivés et donc à usage agricole. Par souci de cohérence, de lisibilité et de préservation des paysages, il convient de s'interroger sur l'adéquation entre les pratiques agricoles actuelles, la stabilité de la superficie agricole utilisée qui laisse présager un certain maintien des activités agricoles dans les années futures, les enjeux paysagers et urbains auxquels la

<sup>10</sup> Il est à souligner que les deux bâtiments situés au sud du bourg ne présentent pas un intérêt agricole majeur, notamment en raison du nombre limité de bêtes présentes dans ces bâtiments, mais aussi en raison de l'âge des propriétaires (retraités agricoles). Il est à noter qu'aucun remembrement foncier a été effectué sur la commune.

commune doit répondre. Aussi, il semble justifié de préserver ces espaces agricoles d'une urbanisation éventuelle ou de limiter fortement toute urbanisation nouvelle.

## Espaces à forts enjeux agricoles

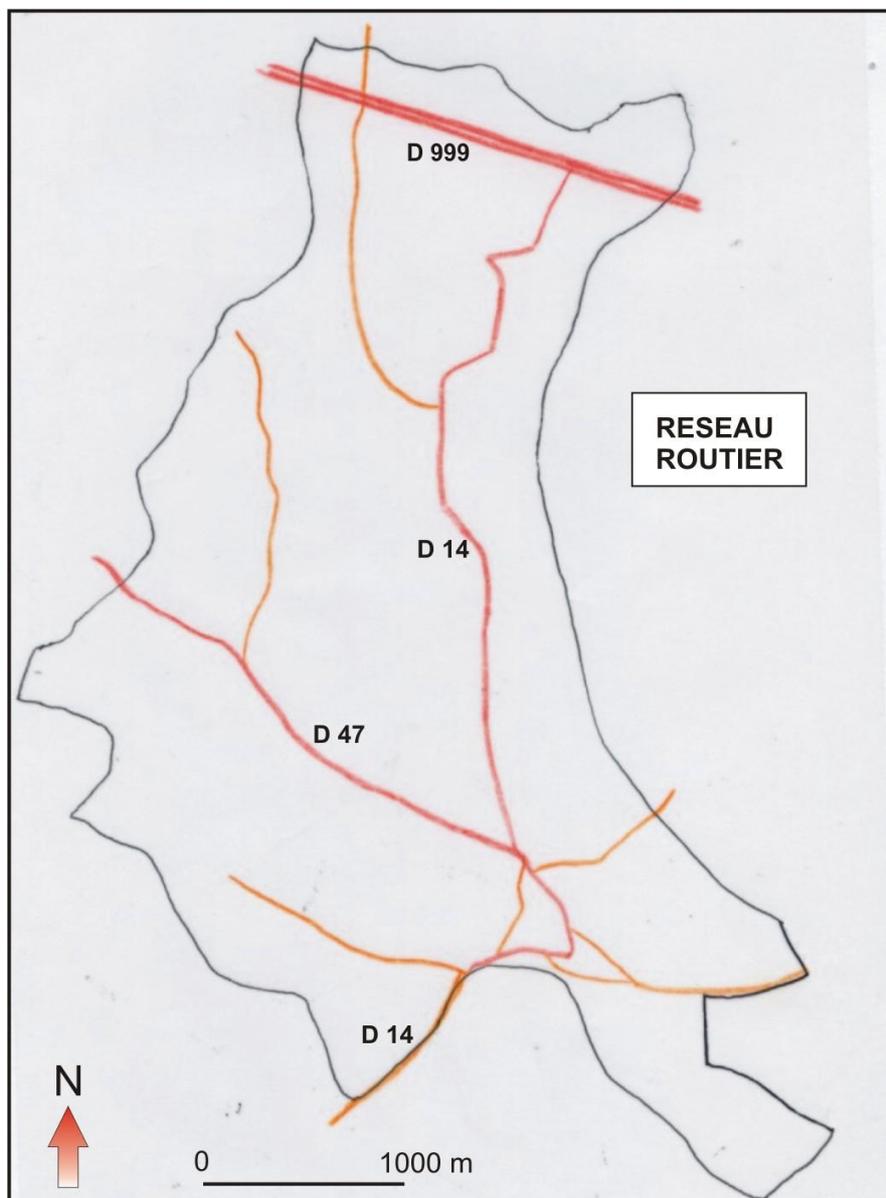


## 6) La voirie et les réseaux divers

### 6.1 La voirie

Le Born bénéficie d'un maillage routier satisfaisant. Les principales voies du réseau routier sont :

- au Nord, la D 999 qui relie Montauban à Gaillac.
- en crête Ouest/Est (de Varennes à Tauriac) la D47
- du Sud au Nord (de Villemur-sur-Tarn à la vallée du Tescou) la D14.



Il est à noter que la route départementale D 999 est une voie à grande circulation, elle est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Cet article stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies à grande circulation.

Cependant, cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

La route départementale 47 supportant une part conséquente des zones urbaines (la D14 dans une moindre mesure), il est nécessaire de s'interroger sur le devenir de ces deux axes routiers, tant sur le plan de la sécurité routière, que de l'accidentologie et des nécessaires aménagements et équipements publics à prévoir (trottoirs, candélabres, ...).

## 6.2 Analyse qualitative de la desserte routière et des autres réseaux

Comme l'indique le tableau ci-dessous, certains secteurs présentent une ou plusieurs insuffisances :

Secteurs	Voirie	Réseau Eau potable <sup>11</sup>	Réseau Electrique <sup>12</sup>
Village	Réaménagement du carrefour de la Mairie	X <sup>13</sup>	X
Plaine de Berdet (D47)	X	A été renforcé mais il y a un problème de pression	X
Claux de Biotès	Quasi-inexistante	Le réseau est à amener jusque sur la bute	X
La Thuillère	X	X	X
D47 (du village au CR dit des Camparnals)	X	X	Un renforcement du réseau à hauteur des Ponssets doit être réalisé à très brève échéance
CR dit des Camparnals	X	X (a été renforcé)	X
D47 (du CR dit des Camparnals à la limite communale)	X	X	X
D14 (du village à la D999)	Problème de circulation au carrefour avec la D999 où il y a un fort trafic <sup>14</sup>	Suffisant pour un nombre limité de construction	A été renforcé jusqu'au niveau de « la Combette ». Le renforcement du réseau à hauteur de Crubille est en cours

Il est à noter qu'une station d'épuration de 80 équivalents habitants est programmée pour traiter les eaux usées des habitations du bourg.

Toutes les autres habitations sont traitées en assainissement autonome (avec une superficie minimale des terrains de 2500m<sup>2</sup> conformément aux recommandations en vigueur).

<sup>11</sup> Pour information, les espaces bâtis de la commune sont desservis par des canalisations d'un diamètre suffisant pour envisager pour un dispositif adéquat de lutte contre les incendies (conformément aux recommandations en la matière, cf. circulaire ministérielle de décembre 1951)

<sup>12</sup> Il est à noter que des études sont actuellement encours pour permettre un renforcement du réseau à hauteur de Glaubetous (ensemble en zone rurale au nord du territoire communal).

<sup>13</sup> Une petite croix indique que le secteur est correctement desservi

<sup>14</sup> Il est à noter que des travaux d'aménagement sont projetés pour cette intersection, mais aussi pour deux autres carrefours, à savoir : l'intersection RD47/RD14 et celle du RD47 avec le chemin du Buguet

## 7) Le patrimoine

### 7.1 Le patrimoine naturel<sup>15</sup>

Le réseau hydrographique et les nombreux espaces boisés constituent un véritable patrimoine naturel qui doit être préservé. Cette protection est d'autant plus légitime que les différents petits cours d'eaux de la commune sont concernés par les dispositions du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** du Bassin Adour-Garonne. Les principes de ce SDAGE sont les suivants :

- focaliser l'effort de dépollution sur des programmes prioritaires : directives européennes (rejets urbains, nitrates), points noirs de pollution domestique et industrielle, toxiques, zones de baignade,
- restaurer les débits d'étiage : un réseau de débits minima à respecter est proposé, pour déterminer les autorisations de prélèvements et les programmes de soutien d'étiage et inciter aux économies d'eau
- protéger et restaurer les milieux aquatiques remarquables du bassin (zones vertes), ouvrir les cours d'eau aux grands poissons migrateurs (axes bleus)
- remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner
- sauvegarder la qualité des eaux douces nécessaires à l'alimentation humaine avec des règles collectives de gestion et de protection
- délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation
- instaurer la gestion équilibrée par bassin versant (grandes vallées, rivières) et par système aquifère : organisation des acteurs, des programmes et de l'information.

### 7.2 Le patrimoine bâti, historique et archéologique

La commune ne dispose d'aucun site ou édifice protégé au titre des Monuments Historiques. On peut néanmoins noter la présence de quelques constructions de caractères (notamment l'église) qui présentent un certain intérêt patrimonial.

Par ailleurs, la commune ne comprend pas de site archéologique identifié à ce jour. Néanmoins, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (*articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal*), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

## 8) Patrimoine foncier de la commune

Le patrimoine foncier de la commune reste très limité et ne présente pas un intérêt majeur en terme d'urbanisation. Il est à noter que les quelques terrains situés dans le bourg s'étendent sur moins d'un hectare.

## 9) Les servitudes d'utilité publique

La commune n'est affectée par aucune servitude d'utilité publique.

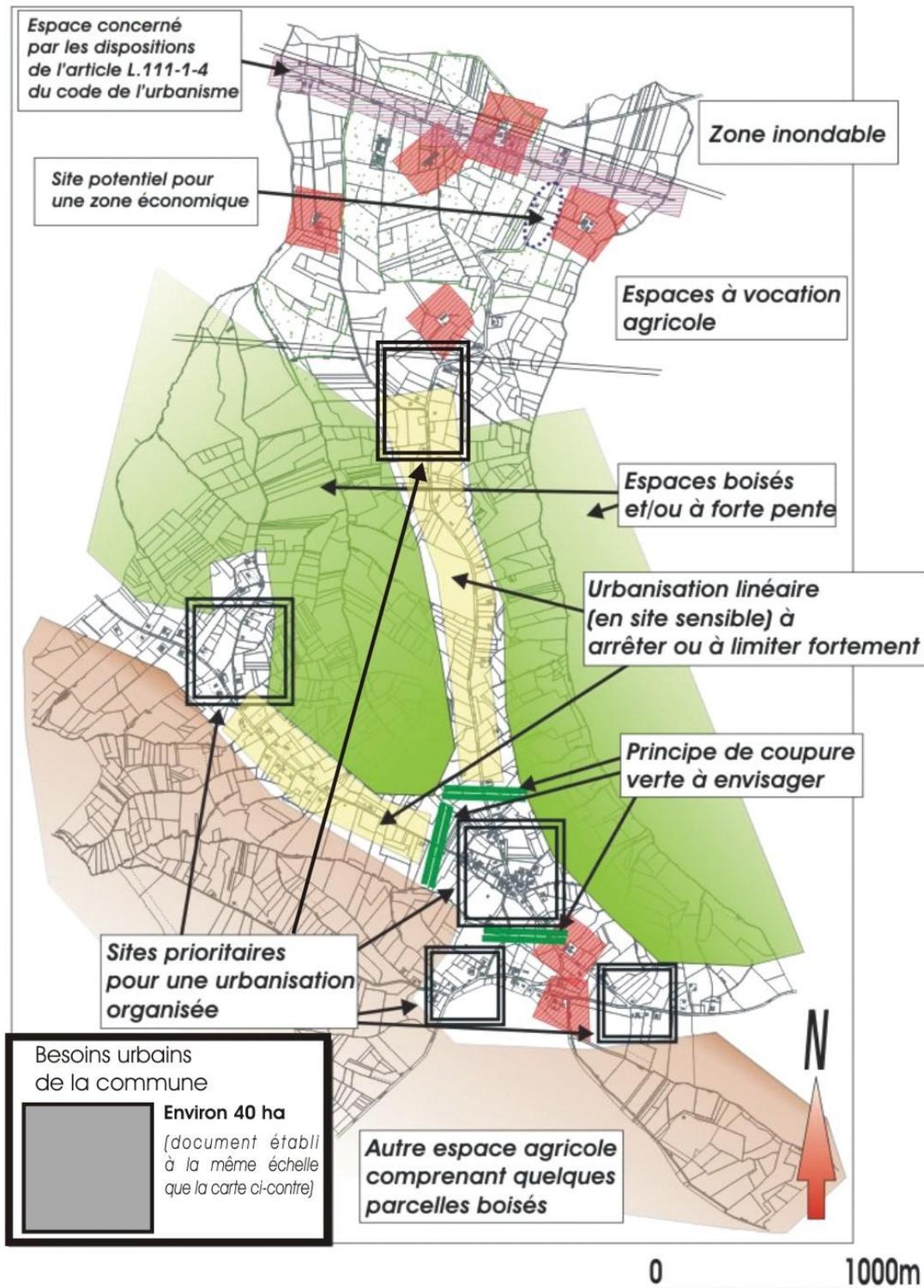
---

<sup>15</sup> Il est précisé que la commune ne comprend pas de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ni de zone Natura 2000, ni d'espace spécifique protégé au titre de la faune ou de la flore.

## II. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET LES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE

### A) Les objectifs communaux

#### Synthèse des contraintes et des potentialités



Vu les principales contraintes et potentialités de la commune, Le Born, forte de sa relative proximité géographique avec l'agglomération Toulousaine, mais aussi de sa situation administrative spécifique sur l'axe Montauban-Gaillac, et d'un territoire en grande partie vallonné marqué par des pratiques agricoles mais aussi d'importantes étendues boisées, souhaite inscrire son urbanisation future dans les logiques suivantes :

-tendre à un objectif maximal de doublement de sa population au plus tard dans dix à quinze ans

-instaurer un droit de préemption sur certains sites dans sa zone constructibles afin de disposer de réserves foncières, mieux maîtriser l'urbanisation future de la commune et répondre aux attentes légitimes de ses administrés (école, cimetière, parc public, ....)

-un renforcement des espaces constructibles à la périphérie du bourg, espace central et moteur dans la vie quotidienne de Le Born

-le maintien d'une vie sociale dans les principaux hameaux qui ponctuent le territoire communal. Aussi des zones constructibles se calant sur les espaces bâtis actuels et leurs extensions naturelles sont définis dans ces écarts.

-une pérennisation des espaces à forte vocation agricole et des grandes entités forestières

-une gestion économe de l'espace se traduisant par l'absence ou la forte limitation de zones constructibles dans les secteurs bénéficiant d'une mauvaise desserte en voirie (largeur des voies insuffisante ou terrain enclavé) et réseau et/ou pouvant être soumis à des risques naturels.

Il est souligné que ces objectifs s'inscrivent dans une démarche pragmatique et mesurée du développement urbain. Ainsi, les pratiques foncières, notamment la rétention, sont pris en considération dans la formalisation du projet communal.

Enfin, il convient de souligner que ces objectifs s'inscrivent pleinement la logique des principes de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

*-un équilibre entre les différents espaces*

*-une diversité des fonctions et la prise en compte d'un objectif de mixité sociale*

*-une utilisation économe et équilibrée des différentes composantes de l'espace communal*

## **B) Le plan de zonage**

### **1) Les données quantitatives**

Conformément à l'article R.124-3 du code de l'urbanisme, le territoire de Le Born a été divisé en plusieurs zones :

-les zones où les constructions sont autorisées, destinées principalement à recevoir de l'habitat (cf. zones Zc sur le document graphique).

-les zones où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou

forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (cf. zones Znc sur le document graphique).

-les zones d'activités économiques, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, plus précisément à proximité de la route Montauban-Gaillac, le long de la RD14 (non loin de Cendrie du Colombier), (cf. zone Zeco sur le document graphique).

Les superficies des différentes zones sont mentionnées ci-dessous :

	Superficie en hectares	Pourcentage
<u>Zones constructibles</u>	114,03	10,5%
<u>Dont zones réservées aux activités économiques</u>	4	3,5%
Zones naturelles non constructibles	970,96	89,5%
<u>Total</u>	1085	100%

Il est précisé qu'une grande partie des zones constructibles correspond à des espaces déjà bâtis. Si l'on tient compte de la rétention foncière, de la nécessité de disposer de plus terrains pour satisfaire un besoin minimal et en l'absence d'opération d'ensemble, le zonage de la carte communale pourrait permettre la construction de 60 à 80 logements environs.

Soucieuse de définir un projet de développement en adéquation avec les capacités et les contraintes de la commune, celle-ci a menée des réflexions sur le coût de viabilisation de plusieurs sites sur le territoire communal, afin que le zonage du territoire soit en cohérence avec les capacités techniques de la commune.

## 2) Les incidences spatiales

Les incidences spatiales du zonage sont de plusieurs ordres :

- l'extension de la zone urbaine du bourg, notamment :

- au nord : en ouvrant à l'urbanisation la rive ouest de la RD14 et en s'appuyant sur la limite des zones bâties localisées sur la rive est de l'axe routier.
- au centre : en intégrant plusieurs vastes parcelles du secteur des Claux de Biotés et des espaces interstitiels (ou plus communément appelées « dents creuses »)
- au sud : en intégrant les dernières parcelles bâties le long de la RD 14, à hauteur de la Font de Vergne.
- à l'ouest : en intégrant les parcelles bâties en bordure de la RD47, mais pas les terrains bénéficiant d'une mauvaise exposition.
- à l'est : en étendant la zone constructible le long du chemin rural dit de la Côté, d'une part jusqu'aux dernières parcelles bâties ou aisément constructibles, d'autre part jusqu'au terrain offrant un intérêt communal pour des aménagements publics

-l'identification d'un espace à vocation strictement économique : la zone artisanale de la route de Montauban-Gaillac, sur des terrains plats facilement accessibles à partir de la RD14 et en dehors des contraintes liées à la voie à grande circulation. Sans être en concurrence avec les autres zones d'activités économiques environnantes, notamment celle de la communauté de communes,

cette zone doit être l'occasion pour la commune de pouvoir répondre aux demandes de quelques artisans.

-une extension limitée des zones constructibles (hors du bourg) s'appuyant surtout sur le tissu urbain existant et la volonté légitime de combler les rares espaces encore non bâtis dans les hameaux et écarts ci-après et de ne pas créer un second front bâti à l'arrière des constructions existantes :

un premier ensemble desservi par la RD14 et composé de Saint-Corneille, Monberon, Crubilhe, l'Illet et Ligou.

un second ensemble desservi en partie par la RD47 et composé de Les Ponsets, les Castagnes, le Clauzel, les Planes, la Combe et les Camparnals

un dernier ensemble desservi par la RD14 et 47 et composé de le Rodoul, Al Coustou, la Plaine de Berdet, les Bois du Buguet, la Plaine de Vernheres et la Corne.

Outre les incidences spatiales précitées, le zonage de la carte communale indique, à titre d'information :

- les espaces potentiellement inondables le long du Tescou<sup>16</sup>. Ces espaces s'étendent sur près de 24 ha et concernent uniquement des espaces à vocation agricole.
- les espaces traités en assainissement collectif

### **3) La mise en œuvre d'un droit de préemption**

Soucieuse de planifier au mieux la réalisation et/ou l'aménagement d'équipements publics essentiels pour la commune, il a été décidé d'instaurer un droit de préemption sur les terrains suivants :

Parcelle n°19, section AB : agrandissement du cimetière sur une superficie d'environ 1100m<sup>2</sup>

Parcelle n°105, section C1 : agrandissement du cimetière+funérarium+parking sur une superficie d'environ 5000m<sup>2</sup>

Parcelles n°99, 100, 101 et 102, section C1 : parc public, aire de jeux et parking sur une superficie d'environ 1,7 ha

Parcelle n°12, section AB : extension de l'école (en cas de réouverture) sur une superficie d'environ 2500m<sup>2</sup>.

Il est précisé que tous ces espaces sont reportés sur le document graphique.

### **4) La cohérence avec les équipements publics**

La très grande majorité des terrains, où les constructions sont autorisées, dispose d'une desserte correcte en terme de voirie et réseaux. Dans tous les autres cas, la commune pourvoira aux éventuelles insuffisances des réseaux, ou utilisera les dispositions réglementaires en vigueur, dans la mesure où les demandes d'autorisation d'urbanisme se situent à moins de 100mètres des réseaux existants.

---

<sup>16</sup> Pour rappel, ce cours d'eau ne fait pas encore l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation

## **5) La compatibilité avec les documents supracommunaux de portée normative supérieure**

Aucun schéma de cohérence territoriale ne s'applique aujourd'hui sur la commune. Aussi, le zonage de la carte communale ne pose pas de problème de compatibilité avec d'autres documents supracommunaux.

### III. LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

#### A) Le respect des grands équilibres du territoire communal

##### 1) La limitation de l'étalement urbain et de l'habitat diffus

La volonté de rationaliser et de limiter l'étendue des zones ouvertes à l'urbanisation a été l'une des premières préoccupations lors de la définition du projet communal.

Aussi, la délimitation des zones constructibles tient compte, dans la mesure du possible, des différentes exploitations agricoles, plus précisément des différents bâtiments d'élevage. Ainsi, il est possible de citer pour exemple :

-l'extrémité nord de la commune où tous les espaces, au-dessus de la route départementale Montauban-Gaillac sont en zone non constructible,

-les secteurs de Cendrie, Carendies, Glaubetous, Trabuchetes sont également en zone non constructible,

-mais aussi l'essentiel des espaces au sud de la RD47 (Le Failleras, Rumadisses, Loumagne, A l'Arigne, ....).

Il est souligné que deux bâtiments agricoles sont situés dans une zone constructible (à hauteur de la Plaine de Berdet). Cette spécificité répond à une triple volonté :

-ne pas figer l'urbanisation en fonction des contraintes agricoles actuelles, qui sont appelées inévitablement à évoluer en fonction de la pérennité ou non des exploitations agricoles.

-éviter la définition de zones constructibles trop morcelées.

-maintenir en zone constructible des terrains, actuellement non constructible, mais présentant un véritable intérêt pour le développement futur de la commune.

D'autre part, la préservation des ensembles naturels présentant un intérêt paysager contribue également à cette volonté de limiter l'habitat diffus et de gérer de façon économe le territoire communal. Ainsi, les espaces ci-dessous ne sont pas constructibles :

-les combes boisées situées à l'arrière des zones bâties traversées par la RD14  
-les abords des différents ruisseaux, notamment celui du Pontil qui coule en contrebas du bourg.

Par ailleurs, le principe de coupure verte évoqué page 24 du présent rapport a été respecté. Ainsi, il n'existe pas de zone constructible continue entre le bourg et les différents hameaux.

Enfin, dans la perspective d'éviter des surcoûts lors d'une urbanisation ultérieure et des complications techniques spécifiques, les sites comprenant des terrains avec un dénivelé important ont été classés non constructibles.

## 2) La qualité du cadre de vie

La préservation de la qualité du cadre de vie participe au respect des grands équilibres du territoire communal.

Ainsi, la carte communale s'illustre surtout par :

-L'absence de zones constructibles nouvelles au cœur d'espaces naturels ou agricoles, ou encore dans des secteurs présentant une certaine sensibilité paysagère (comme les lignes de crêtes, les combes ou encore certaines vues lointaines)

-L'absence de zones constructibles doublant la superficie initiale des espaces bâtis existants et pouvant dénaturer par la même occasion la silhouette urbaine de ces espaces.

Par ailleurs, la commune veillera à la stricte application<sup>17</sup> du Règlement national d'urbanisme et plus particulièrement des articles suivants :

R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-15, R.111-21 (voir en annexes le texte de ces différents articles). Ces articles portent notamment sur l'aspect extérieur, l'intégration architecturale, patrimoniale, paysagère et environnementale des constructions. Ils traitent également de l'accessibilité des constructions.

## **B) La préservation de l'environnement et la prise en compte des risques et contraintes de tout ordre.**

### 1) La préservation de l'environnement

La préservation de l'environnement s'illustre notamment par :

-le classement en zone non constructible des grandes entités boisées à l'écart des zones bâties actuelles

-le classement en zone non constructible des ruisseaux et zones humides.

D'autre part, la totalité du territoire communal est soumise aux dispositions du schéma directeur communal d'assainissement. Ainsi, l'essentiel des constructions du bourg seront raccordées au réseau d'assainissement collectif<sup>18</sup> (voir à ce sujet sur le plan de zonage la délimitation des espaces soumis à l'assainissement collectif).

Par ailleurs, une actualisation du schéma communal d'assainissement (validée par les services de l'Etat compétent en la matière) a été effectuée parallèlement à l'élaboration de la carte communale. Ainsi, un assainissement autonome est recommandé dans toutes les autres zones ouvertes à l'urbanisation. Selon l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, un dispositif spécifique de traitement est préconisé à chaque fois.

<sup>17</sup> Il est rappelé que la carte communale ne comprend pas de règlement local d'urbanisme. Le Règlement national d'urbanisme s'applique sur la totalité du territoire communal (il comprend les articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme).

<sup>18</sup> Il faut souligner que des études et des programmations financières sont déjà faites pour permettre le démarrage des travaux à très court terme.

L'urbanisation nouvelle entraîne un ruissellement accru des eaux pluviales. C'est pourquoi, parallèlement à l'actualisation du schéma communal d'assainissement, une expertise a été menée sur les caractéristiques des fossés recevant des eaux de ruissellement. Si de nombreux fossés présentent un état correct, certains doivent être reprofilés. Aussi, sur la base de cette expertise, la mairie engagera un programme de travaux

## 2) La prise en compte des risques et contraintes de tout ordre

La prise en compte des principaux risques et des contraintes majeures de tout ordre se concrétise de la façon suivante:

-le respect des dispositions réglementaires concernant la route départementale Montauban-Gaillac qui est une voie à grande circulation. Cette voie à grande circulation est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Cet article stipule, qu'en dehors des parties actuellement urbanisées, toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 75 mètres de l'axe de la route départementale.

Cependant, cette interdiction ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

-aux bâtiments d'exploitation agricole

-aux réseaux d'intérêt public

-bien que la commune ne soit concernée par aucun plan de prévention des risques, Le Born est exposée à des risques d'inondation. C'est pourquoi, plusieurs terrains présentant ce risque potentiel ne sont pas constructibles.

-Il convient de mentionner que le risque incendie a également été pris en compte dans les réflexions de la commune, car toutes les zones constructibles (ou à proximité immédiate) disposent de borne anti-incendie.

-enfin, afin de conforter le caractère « urbain » des hameaux et dans la perspective d'améliorer la sécurité routière, la commune souhaite vivement, en partenariat avec le service des routes du Conseil Général, instaurer des zones limitées à 70 km/h dans les espaces suivants :

-la zone économique

-la zone constructible comprise entre Saint-Corneille et l'Illet (RD14)

-la zone constructible comprise entre Les Ponsets et le Clauzel (RD47)

## Annexe n°1

### Extraits du code de l'urbanisme portant sur les principes du développement durable

#### Article L.110

**« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.**

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

#### Article L.121-1

**«... les cartes communales... déterminent les conditions permettant d'assurer:**

1° **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 ;

2° **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 commerciales, 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 ;

3° **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».

## Annexe n°2

# Extraits du Règlement National d'Urbanisme

### Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Article R.111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.