



HAUTE GARONNE COULADERE

Conduite d'étude :

Direction
Départementale de
l'Équipement
Haute Garonne

CARTE COMMUNALE

Maîtrise d'œuvre



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

ELABORATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Approuvée le :

Exécutoire le :

VISA

Date

Le Maire

SOMMAIRE

PARTIE I : Etat des lieux

Cadre physique..... P. 4

L'urbanisation P. 8

Les paysages..... P.13

Les contraintes du territoire P. 18

PARTIE II : Bilan socio-économique

La démographie..... P.24

L'économie P.27

Le parc logement..... P.29

PARTIE III : Prévisions de développement et choix retenus

Perspectives d'évolution P.33

Stratégie de développement..... P.36

PARTIE IV : Incidences du PLU

Incidences sur l'environnement P. 41

Prise en compte des contraintes P. 43

Incidences sur l'agriculture..... P.44

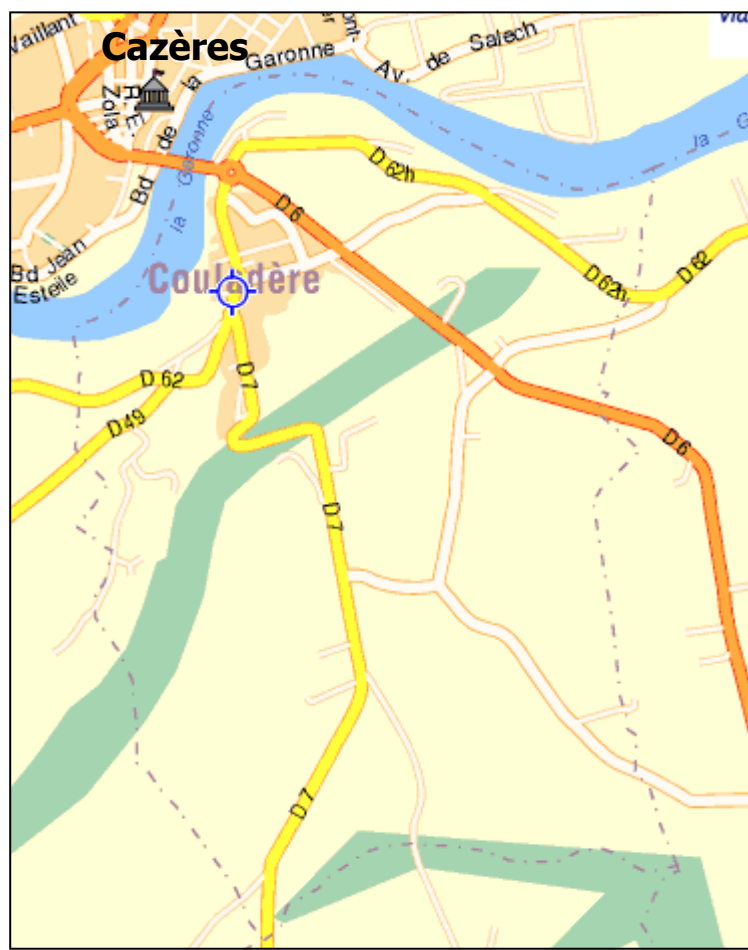
PARTIE I

ETAT DES LIEUX

CADRE PHYSIQUE

1 - Situation géographique

Petite commune du canton de Cazères, Couladère (218 ha) est séparée de son chef lieu par la Garonne qui borde son territoire au nord. Le territoire communal se situe en rive droite de la rivière et le village domine celle-ci d'une quinzaine de mètres.



Couladère bénéficie des bonnes conditions de desserte de Cazères vers l'échangeur autoroutier de l'A64 situé à moins de 4km via la RD 6. Elle se situe à une quarantaine de kilomètres de St Gaudens et une soixantaine de Toulouse soit, grâce à l'autoroute, à respectivement 30 et 45 minutes. Elle

2 - Données physiques

Le territoire communal est situé dans la zone de transition entre le piémont pyrénéen et la plaine alluviale de la Garonne. Il culmine à 300 m au Séguelong situé à l'extrême sud-ouest de la commune. Son altitude minimale est de 231 m au lit de la Garonne au nord de la commune. Couladère est une

commune de piémont qui partage son territoire entre 4 entités géographiques principales :

- ♦ Au nord, l'ancienne **plaine alluviale** quaternaire de la Garonne d'une altitude moyenne de 230 m. Sa largeur atteint 600m au creux du méandre de la rivière. Entre la berge et le talus menant aux coteaux, la basse plaine présente un palier dénivelé d'une dizaine de mètres. C'est sur ces terrains dominant la rivière, donc à l'abri des crues, que le village s'est implanté ;
- ♦ Au sud, le **plateau** aux pentes douces des coteaux molassiques occupe les 2/3 du territoire communal. Il domine la plaine d'une cinquantaine de mètres. L'agriculture est ici très présente et n'a laissé aux boisements, essentiellement liés à la série du chêne pédonculé, que les terres les moins bien exposées ;
- ♦ Entre ces 2 milieux naturels, le **talus** pentu et boisé sert de transition. Ce secteur est potentiellement soumis à des phénomènes d'instabilité et à des risques d'affaissement ;
- ♦ **La Garonne** : du fait de la proximité de la retenue de Labrioulette, elle s'élargit sur le territoire communal jusqu'à atteindre une centaine de mètres de large. Elle est bordée, surtout à l'est, d'une ripisylve essentiellement constituée d'aulnes glutineux, de saules et de peupliers noirs. Son méandre limite la commune au nord et la sépare de Cazères.

2.2 La géologie

Deux types de formations principales caractérisent Couladère :

- ♦ Au nord, les alluvions des bas niveaux de Garonne formées par une couche de cailloux d'origine pyrénéenne surmontée de limons d'inondation actuels ou subactuels ;
- ♦ Au sud, les éboulis et solifluxions issus de la molasse des coteaux.

2.3 Le réseau hydrographique

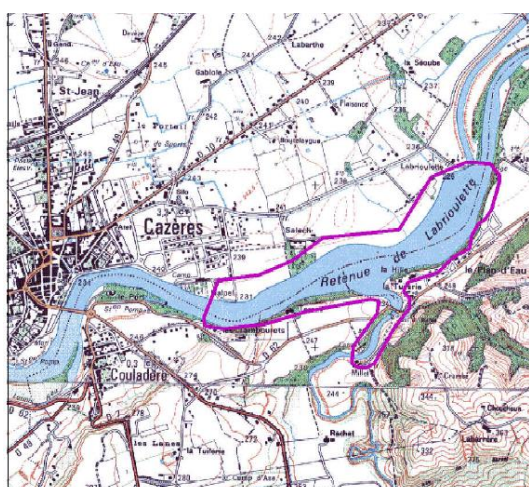
Couladère est drainée par la Garonne, ici assez profondément enfouie dans ses alluvions. Elle présente un lit majeur relativement étroit et ses crues, fréquentes, concernent une petite partie du territoire communal, notamment les parties basses du village. La plaine alluviale présente des nappes phréatiques dont les oscillations sont assez importantes et rapides. La période des basses eaux est marquée en fin d'été ou en automne. Le secteur des

coteaux ne contient pas de nappes susceptibles d'alimenter des sources importantes et régulières.

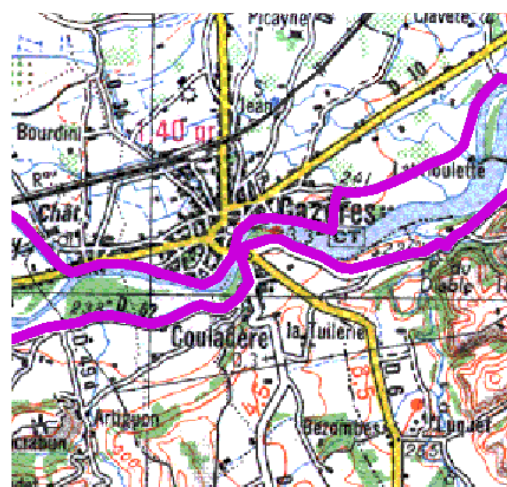
2.4 La végétation et la faune

Sur le plateau et dans la plaine, la végétation spontanée recule devant la mécanisation de l'agriculture, le développement des terres labourables et l'extension de l'urbanisation. Il reste malgré tout quelques haies et bosquets. Les boisements les plus importants se localisent sur les versant du talus (série atlantique du Chêne pédonculé) et sur les berges et les îles de la Garonne (série de l'aulne glutineux). Ces milieux, peu anthropisés, présentent le plus fort intérêt faunistique et floristique de la commune. On y recense :

- ♦ **La zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique de la retenue de Labrioulette** (ZNIEFF de type 2) présentant un grand intérêt biologique, notamment ornithologique avec des concentrations d'oiseaux hivernants tels que Fuligule motillon, Fuligule milouin, Foulque macroule, Grand cormoran, Héron cendré, Goéland leucophée, Mouette rieuse.. Il s'agit d'une halte migratoire du Balbuzard. C'est également un site de repos et d'alimentation d'Ardéidés en estivage (Héron bihoreua, Héron cendré, Héron pourpré, Aigrette garzette) et un site de nidification du Grèbe castagneux, de la Poule d'eau, du Râle d'eau, du Foulque macroule ;
- ♦ **La Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux concernant la vallée de la Garonne** de Boussens à Carbonne, cette zone est notamment recensée pour la présence de divers hérons, en particulier : Bihoreau gris et Aigrette garzette ;



ZNIEFF de Labrioulette



ZICO de la Vallée de la Garonne

- ♦ **L'Arrêté préfectoral de protection de biotope** concernant la conservation des biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie de poissons migrateurs sur la Garonne ;
- ♦ **La proposition de site d'intérêt communautaire FR7301822** concernant la Garonne, l'Ariège, l'Hers, le Salat, la Pique et la Neste. La proposition de site a été transmise à la Commission Européenne (31/05/01). Celle-ci en vérifiera la cohérence avant de l'inscrire (si le site est retenu) dans la liste des sites d'importance communautaire. L'Etat aura ensuite 6 ans pour désigner (éventuellement) ce site comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC) ;

2 - L'URBANISATION

L'occupation humaine de Couladère est très ancienne comme en témoigne la découverte de vestiges archéologiques tel le four à tuile gallo-romain datant du 1^{er} siècle avant JC.



Du fait de la proximité et du dynamisme du petit pôle local qu'est Cazères, Couladère connaît un fort développement résidentiel et le tissu urbanisé a depuis longtemps débordé le noyau villageois traditionnel. Aujourd'hui, la commune présente plusieurs visages.

1 - L'urbanisation traditionnelle

- ♦ **Le village** : il s'est développé sur le palier de la plaine de la Garonne. C'est un village relativement groupé et dense, qui s'organise de part et d'autre de la RD 7 qui traverse le village dans le sens nord-sud, et d'une trame viaire orthogonale qui s'est développée autour de cet axe (rues de Normandie, du Comminges et du Roussillon). Un petit îlot surplombant la Garonne constitué de l'église et du château symbolise le cœur du village traditionnel.



De façon plus contemporaine, celui-ci s'est un peu déplacé vers le sud, en bord de la RD 7, avec l'ensemble constitué de la Mairie, de la salle des fêtes et des parcs de stationnement.



Les constructions sont généralement implantées à l'alignement et en continuité les unes avec les autres. Les constructions présentent une architecture très homogène tant dans les volumes : il s'agit généralement de petits immeubles d'habitation de 1 étage sur rez-de-chaussée, que dans les matériaux utilisés (façades crépies, toiture en tuiles canal). Les alignements sont parfois interrompus par des bâtiments traditionnels agricoles. Les efforts réalisés en matière d'aménagement et d'embellissement urbains : qualité des équipements publics, trottoirs, mobiliers urbains, parkings, mail de platanes, nom des rues... renforcent la sensation d'urbanité que dégage le village. On note plusieurs bâtiments de qualité, notamment l'église, le château et la Mairie.



- ♦ **L'habitat isolé** : le plateau est essaimé de bâtiments traditionnels, fermes parfois encore en activité, et maisons de maître. Certaines de ces constructions présentent un incontestable intérêt architectural du fait de leur volume et de leurs matériaux.



2 - L'urbanisation récente

Au cours des dernières décennies, le village s'est beaucoup développé du fait d'une augmentation de la pression foncière liée au développement d'un phénomène de péri-urbanisation. Les constructions récentes se démarquent du bâti traditionnel tant par leurs volumes généralement simples que par leur implantation en milieu de parcelles. Entre ces constructions, surtout sur le plateau, on trouve de nombreux espaces libres et quelques bâtiments agricoles dont la plupart ne sont plus en activité. L'extension de l'urbanisation a pris plusieurs formes :

- ♦ **Un quartier** : l'urbanisation s'est développée sous une forme organisée et maîtrisée en entrée nord et dans la continuité immédiate du village avec



une opération d'aménagement datant des années 60. Les largeurs de voirie, l'homogénéité des reculs et des clôtures, le traitement des abords (trottoirs, mobiliers urbains, végétalisation...) et la continuité fonctionnelle et visuelle avec le village font de cet ensemble une véritable extension, un vrai quartier de Couladère, agréable et de qualité. Le lien de ce quartier avec le centre du village est encore renforcé par la présence du très beau mur de galets situé en vis à vis depuis le rond-point jusqu'au village ;

- ♦ **Trois hameaux résidentiels** : de façon moins organisée mais relativement rationnelle, se sont développés sur les premières pentes du talus, 2 quartiers bien reliés au village mais disjoints de celui-ci :

- ✓ Le quartier des Tambourets, au-dessus du port sur la Garonne, est un groupe d'habitations relativement important bien relié au village par le chemin des Tambourets assurant une liaison transversale entre les RD 62 et 6 ;



- ✓ Le quartier de la Hèche situé en limite communale au sud ouest du village, est relié à celui-ci par les RD 49 et 62. Les constructions, maisons de qualité sur grande parcelle, sont implantées sur des pentes parfois importantes et desservies par le chemin de Hèches qui se termine en impasse ;



- ✓ Plus récemment, un étirement de constructions s'est développé sur le plateau, le long du chemin de la Côte de Péré, voie communale assurant la liaison entre les RD 7 et 6. La densification de ce secteur par le comblement des parcelles intercalaires atténue aujourd'hui la sensation de mitage et transforme peu à peu cette urbanisation diffuse en véritable hameau. C'est ici que la dynamique récente de Couladère est la plus apparente. Le hameau de la Côte de Péré est bien relié au village par les RD 7 et 6 ;

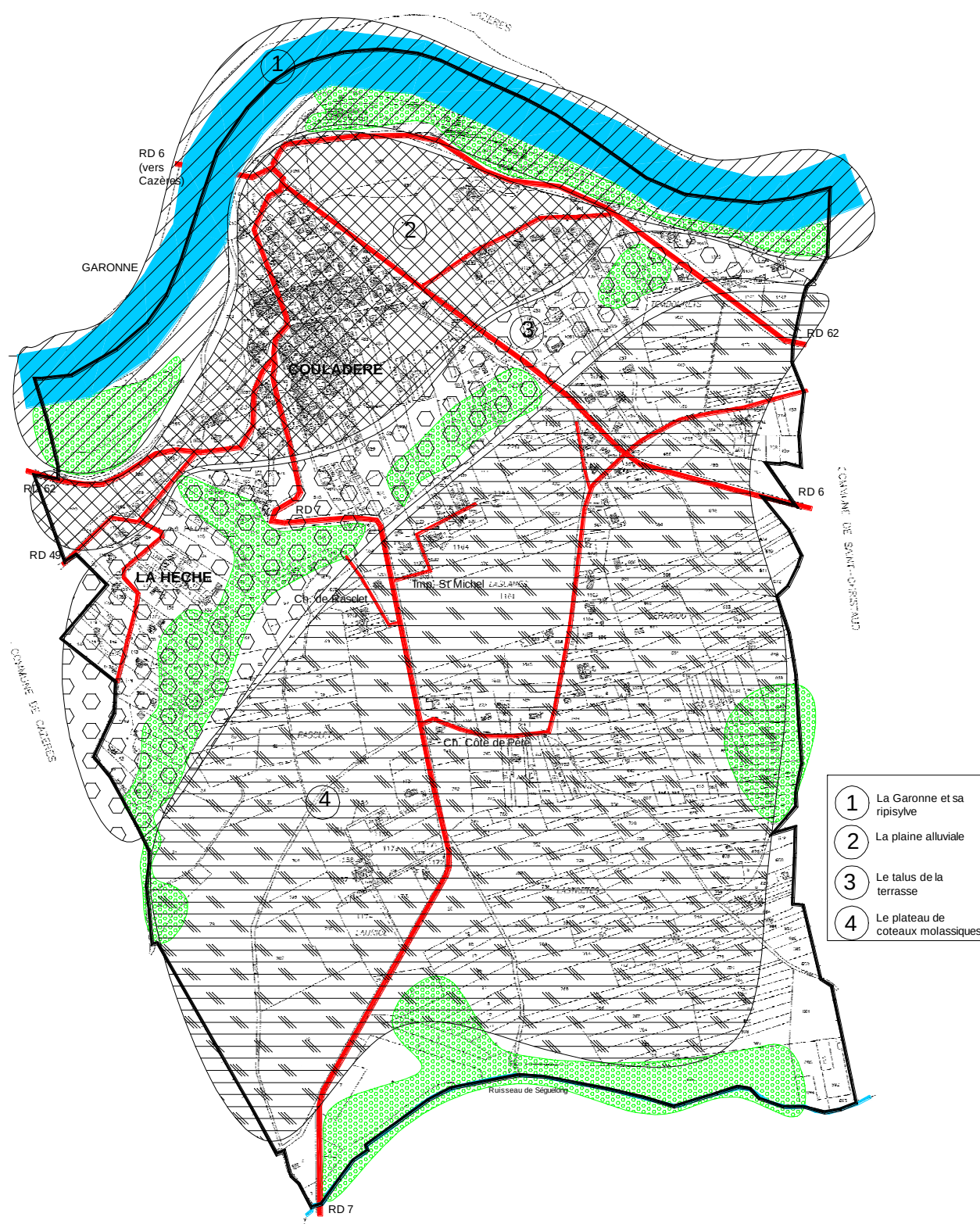


- ♦ **Des groupes d'habitations** : l'urbanisation se développe également sur le plateau sous la forme de petits groupes d'habitations desservies par des impasses (Imp. St Michel, Chemin de Rasclet) ;



3 - LES PAYSAGES

Couladère présente plusieurs paysages très différents :



1 - La Garonne :

Le territoire communal de Couladère s'inscrit dans un méandre de la Garonne qui lui sert de frontière nord. Très visible et relativement accessible, elle est un des atouts majeurs des paysages de Couladère. On découvre notamment de magnifiques perspectives sur elle depuis le village qui la surplombe d'une quinzaine de mètres. Large, bordée d'une belle ripisylve, animée par la petite faune classique du bord des eaux, notamment de très nombreux oiseaux, elle dégage vers l'ouest une impression de nature sauvage et préservée.



Vers l'est, la sensation est fondamentalement différente du fait de la présence assez surprenante du port et de l'activité liée aux activités nautiques. Ici, la ripisylve est moins épaisse, la rivière plus accessible. C'est au contraire une rivière très anthropisée et domestiquée qui annonce la retenue de Labrioulette toute proche.



2 - La plaine

Le paysage naturel a ici quasiment disparu, remplacé par les paysages urbain et agricole. Ce dernier apparaît un peu « étriqué » compte tenu de l'étroitesse de la plaine, il recule d'ailleurs chaque jour devant le développement du village. Il reste encore quelques parcelles de terres labourables, surtout à l'ouest de la commune entre les RD 62 et 49. Le paysage urbain est plus remarquable du fait de la localisation du village en surplomb de la Garonne et de la qualité du bâti et des aménagements urbains. On note la jolie église bien restaurée et le château avec notamment un très beau donjon faisant la part belle aux matériaux traditionnels : briques, galets et tuiles canal.



On note de très belles perspectives sur la Garonne et au-delà sur le beau paysage urbain de Cazères ;



3 - Le talus

Ses pentes abruptes et boisées servent d'arrière plan au village depuis la plaine. Il est peu bâti à l'exception du quartier de la Hèche. Sa couverture forestière importante, la pente forte et les virages aigus de la RD 7 qui permet d'atteindre le plateau, renforcent la sensation de nature rude, refuge pour la faune sauvage de la commune ;

4 - Le plateau :

C'est un ensemble de coteaux molassiques très doucement ondulés, principal domaine de l'agriculture sur la commune. C'est un paysage agricole de champs ouverts essentiellement constitué par les terres labourables de l'agriculture céréalière (maïs). La monotonie de ce paysage est interrompue par les dernières haies, quelques bosquets et de beaux bâtis traditionnels.



Le terroir agricole est de plus en plus grignoté par l'urbanisation et tend même à disparaître de certains secteurs, notamment au lieu-dit Laslanes où l'habitat se développe de façon très importante. Vers le sud, on note de belles perspectives sur les reliefs boisés du Plantaurel, partie est des Petites Pyrénées.



5 - Les enjeux :

L'une des seules choses qui menace les paysages de la commune est incontestablement l'étalement urbain. Couladère est une très petite commune et l'urbanisation occupe déjà un pourcentage important de son territoire. Le plateau, jusqu'à peu réservé uniquement à l'agriculture, voit se développer de nouveaux noyaux urbains, aujourd'hui distincts mais qui semblent logiquement appelés à se rejoindre, notamment dans le secteur de Laslanes. Les possibilités d'urbanisation dans la plaine étant aujourd'hui limitées, c'est probablement ici que se fera l'essentiel du développement de la commune à moyen et long termes. Au-delà des problèmes de concurrence avec l'agriculture et de risques pour l'environnement liés notamment à la

multiplication des assainissement autonome, sans parler des incidences sur les finances communales, l'enjeu de l'urbanisation du plateau se pose aussi en terme de banalisation des paysages surtout si l'urbanisation continue de se faire au coup par coup sans schéma d'organisation d'ensemble. Il apparaît essentiel de bien identifier et de dimensionner correctement les secteurs constructibles afin de préserver autant que possible les espaces encore naturels et agricoles. A défaut, la commune risque de perdre son identité, les noyaux anciens et les beaux bâtis isolés se diluant dans les « mers pavillonnaires » classiques des communes périurbaines, juxtaposition de constructions modernes manquant souvent de caractère.

4 - LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

1 - Servitudes d'Utilité Publique

La commune de Couladère est concernée par 4 servitudes d'utilité publique :

- ◆ Servitude de protection des monuments historiques inscrits : une partie du territoire et notamment du village est concernée par les débords des périmètres de protection de l'église et de la maison à pans de bois de Cazères ;
- ◆ Servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits concernant d'une part le château et son jardin (15/10/45) et d'autre part les rives de l'Hourride et la falaise de la Garonne (4/01/45) ;
- ◆ Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques pour la ligne 63 Kv Carbonne-PP St Julien-Palaminy ;
- ◆ Servitude résultant du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles concernant les risques d'inondation de la Garonne et les mouvements de terrains;

Ces servitudes ont des incidences variées en matière d'urbanisme, du simple avis demandé à l'Architecte des Bâtiments de France à la remise en cause de la constructibilité des terrains.

2 - Risques

La commune est potentiellement soumise à 3 risques naturels ou technologiques :

- ◆ **Le risque d'inondation** lié aux crues de la Garonne : Couladère est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 9/11/01 qui se substitue au Plan de Surface Submersible de 1951. Le PPRN concerne les risques d'inondations et de mouvements de terrains ;
- ◆ **Le risque de mouvement de terrain** : l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles sur les mouvements différentiels de terrains liés au gonflement/retrait des sols argileux a été lancé sur l'ensemble des communes de Haute-Garonne. Il a été prescrit le 28/06/04 à Couladère ;
- ◆ **Le risque de rupture de barrage** : la probabilité de ce risque est trop faible pour qu'il soit pris en compte dans le cadre de cette élaboration.

3 - Le bruit

Couladère n'est pas concerné par l'arrêté préfectoral concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute-Garonne ;

4 - Périmètres de captage d'eau potable

Couladère ne compte pas de point de captage d'eau potable et n'est concernée par aucun périmètre de protection lié à un captage situé sur une autre commune.

5 - Elimination des déchets

Couladère n'est pas concernée par le plan d'épandage d'une station d'épuration d'une autre collectivité ;

6 - Patrimoine architectural et archéologique :

- ♦ Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (service de l'Architecte des Bâtiments de France) recommande que le développement urbain de Couladère conserve l'aspect aggloméré en évitant tout mitage, mai ne demande pas de protection particulière ;
- ♦ Des vestiges archéologiques ont été trouvés sur la commune. Le service archéologie de la DRAC n'a pas demandé de protection particulière. Il est rappelé que le patrimoine archéologique relève du livre V de la partie législative du Code du Patrimoine créé par ordonnance N° 20004-178 du 20 février 2004.

7 - La protection des milieux naturels

Couladère est partiellement concernée par :

- ♦ **La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de Labrioulette** (ZNIEFF de type 2) présentant un grand intérêt biologique, notamment ornithologique et par **la Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO) concernant la vallée de la Garonne** de Boussens à Carbonne. Ces inventaires n'ont pas de portée juridique mais sont des « indices » donnant lieu, sans automaticité, à une appréciation au cas par cas. Il est cependant essentiel de protéger ces secteurs d'une importance écologique et paysagère remarquable.
- ♦ **L'arrêté préfectoral de protection de biotope** de la Garonne ;
- ♦ **La proposition de site d'intérêt communautaire FR7301822** concernant la Garonne, l'Ariège, l'Hers, le Salat, la Pique et la Neste. Elle a été validée par l'arrêté ministériel du 6/04/06.

Toutes ces zones concernent la Garonne et ses abords. Elles correspondent à des espaces d'intérêt biologique remarquable et il est recommandé d'en tenir compte dans les projets de développement des communes.

8 - L'agriculture

En ce qui concerne certains modes d'utilisation et d'occupation des sols à usage agricole, des distances d'implantation sont à respecter par rapport aux autres constructions. En deçà de ces distances, les possibilités d'extension des activités existantes sont interdites. L'agriculture est présente dans le paysage de Couladère puisque la surface agricole communale couvre près de la moitié du territoire, mais il n'y a aucune installation susceptible de générer des périmètres d'isolement inconstructibles.

9 - L'équipement du territoire :

Le développement de l'urbanisation d'une commune dépend bien sûr également du niveau d'équipement du territoire communal à commencer par les voiries et réseaux divers.

7.1 La voirie

Couladère est desservie depuis Cazères par la RD 6 et est reliée aux communes environnantes par plusieurs autres routes départementales (RD 62, 49, 7, 158 et 159). C'est à partir de ces axes que s'est développée, et que continue de se développer, l'urbanisation. Le gabarit de ces voies est, a priori, suffisant pour desservir les constructions actuelles et à venir. Sur le plateau, le

chemin de la Côte de Péré présente des caractéristiques satisfaisantes mais la multiplication des impasses est plus problématique.

7.2 Réseau d'adduction d'eau potable et défense-incendie

- ◆ Dans la plaine, l'état actuel du réseau d'adduction d'eau potable permet d'admettre de nouvelles constructions sans renforcement notable des dessertes principales pour l'adduction. Sur le plateau, le réseau devra être renforcé ;
- ◆ La défense incendie du village est assurée par 3 bornes incendie, les quartiers excentrés (La Hèche et Tembourets) et l'urbanisation du plateau ne sont pas équipés.

7.3 Assainissement

- ◆ La commune de Couladère a délégué sa compétence à la Régie Intercommunale d'Eau et d'Assainissement de Cazères-Couladère. Une partie du territoire communal, notamment le village, est desservie par le réseau public d'assainissement. La commune est raccordée à la station d'épuration située sur Cazères ; son exutoire est la Garonne. Une nouvelle station est en cours de réalisation et devrait être opérationnelle dans le courant de l'année 2006. Suite à la réalisation du Schéma Communal d'assainissement, la Commune a décidé de retenir le scénario reposant sur l'assainissement collectif du village et le maintien du mode d'assainissement non collectif sur le reste du territoire communal. Ce scénario est a priori le seul financièrement envisageable. L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est très variable selon les secteurs en fonction des types de sol, de la pente et de l'hydromorphie. Dans les secteurs étudiés par la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (CASAA) 2 filières sont préconisées :

- Sur le plateau où l'aptitude à l'assainissement autonome est mauvaise : mise en place de filtre à sable drainé surélevé avec rejet au fossé. La taille des parcelles est fixée à 2500m² minimum. L'autorisation de rejet dans le milieu superficiel suppose qu'aient été étudiées en préalable à la constructibilité les modalités d'évacuation avec mise en place d'un réseau de fossés en parfait état pour toutes les parcelles constructibles.
- Dans les autres secteurs, l'épandage souterrain à faible profondeur peut être autorisé (infiltration dans le sol). La taille des parcelles est fixée à 1500m² minimum.

7.4 Les autres équipements

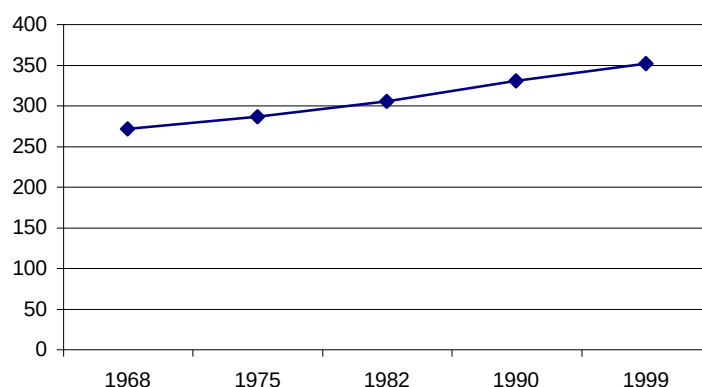
Couladère dispose d'une école avec cantine et garderie, d'une salle des fêtes et d'une salle pour les associations. Du fait de sa localisation, Couladère bénéficie du bon niveau d'équipement et de l'infrastructure commerciale et de service de Cazères.

PARTIE II BILAN SOCIO-ECONOMIQUE
--

1 - LA DEMOGRAPHIE

	1968	1975	1982	1990	1999
Population	271	286	305	330	351
Evolution globale	5,5%	6,6%	3,5%	6,4%	

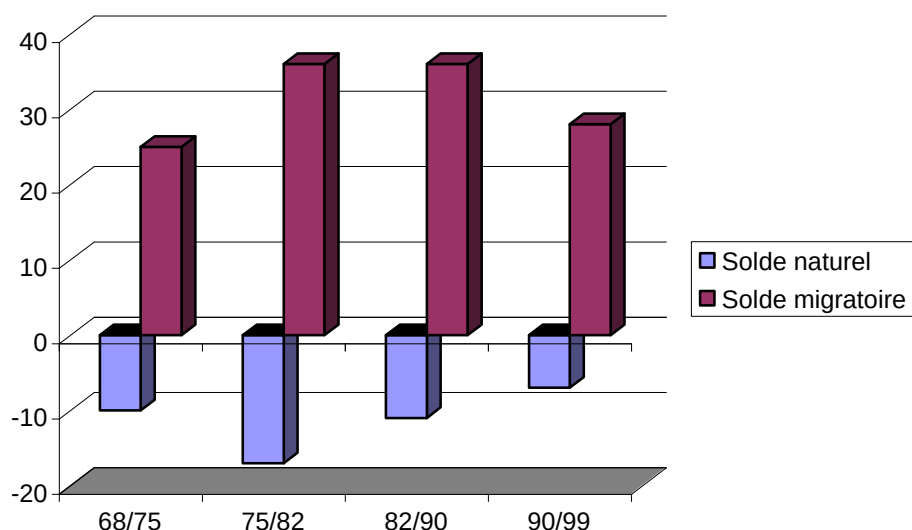
Couladère connaît depuis le début des années 60, une longue période de croissance démographique, modérée mais régulière. La commune voit sa population augmenter de 30% entre les recensements de 1968 et de 1999. Pour mémoire, rappelons qu'au cours de cette même période la population du canton de Cazères connaît une évolution en dents de scie mais reste stable.



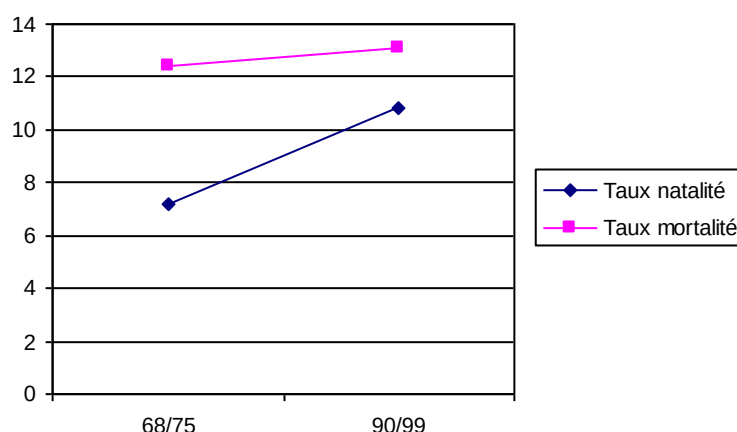
La croissance de Couladère est due :

- ♦ **à un solde migratoire largement excédentaire** : depuis au moins le début des années 60, la commune enregistre plus d'installations que de départs ;
- ♦ **à l'amélioration du solde naturel** qui reste négatif mais dont l'influence sur l'évolution communale tend à devenir négligeable du fait de l'accroissement démographique.

	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999
<i>Naissances</i>	14	8	22	33
<i>Décès</i>	24	25	33	40
Solde naturel	-10	-17	-11	-7
Solde migratoire	25	36	36	28
Variation pop.	15	19	25	21

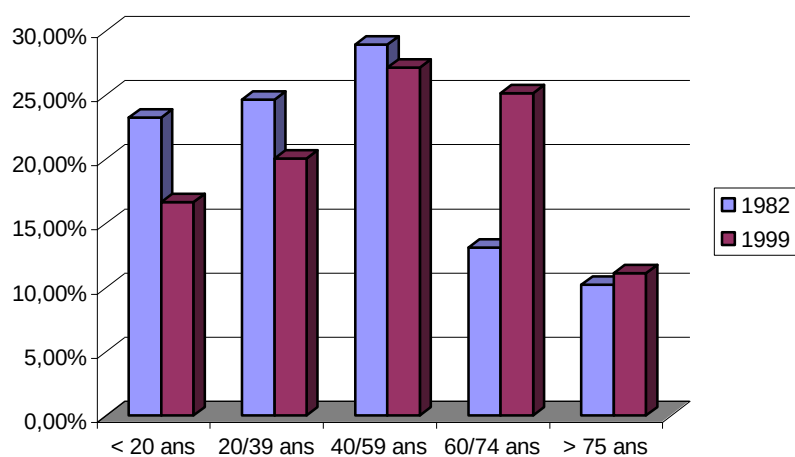


Malgré l'amélioration globale du solde naturel et l'évolution positive du taux de natalité qui augmente nettement sur la période (10,8‰ en 1999 pour 7,2‰ en 1968), la mortalité reste très forte ce qui laisse supposer que l'on assiste à un certain vieillissement de la population. Le taux de mortalité est d'ailleurs également en légère augmentation.



L'analyse de la structure par âge de la population va également dans ce sens. En 1999, plus de 36% de la population avaient plus de 60 ans (moyenne des communes rurales du département : 23,7%). Elles n'étaient que 23,3% en 1982.

	1982	1999
- de 20 ans	23,2%	16,6%
de 20 à 39 ans	24,6%	20,0%
de 40 à 59 ans	28,9%	27,1%
de 60 à 74 ans	13,1%	25,1%
+ de 75 ans	10,2%	11,1%



L'attractivité de Couladère semble porter essentiellement sur des personnes plutôt âgées ce qui contrarie quelque peu le profil de commune périurbaine qu'il serait facile de dresser compte tenu des autres indicateurs d'évolution démographique.

2 - L'ECONOMIE

1. La population active

	1982	1999
Population active (PA)	120	132
PA ayant un emploi	98	110
PA vivant et travaillant à C.	11	8
PA vivant à C. et travaillant ailleurs	87	102
Demandeurs d'emplois	22	22

- ♦ La croissance démographique enregistrée par la commune se retrouve, mais à un moindre niveau, à travers l'analyse de la population active qui augmente de 10% entre 1982 et 1999, période au cours de laquelle la population augmente de plus de 15%. Ce sont bien des personnes plutôt âgées qui s'installent sur la commune au cours de cette période ;
- ♦ Conséquence directe, le taux d'activité (rapport entre le nombre d'actifs et la population âgée de plus de 15 ans) diminue, passant de 45,8% en 1982 à 43% en 1999. On note que ce taux est inférieur à celui des communes rurales du département (46,8%) ;
- ♦ Le taux de chômage est en légère régression mais reste très supérieur à la moyenne départementale (16,7% pour 13,9% en 1999) ;
- ♦ En 1982, 11,2% des actifs ayant un emploi travaillaient à Couladère, en 1999, ils ne sont plus que 7,3% dans ce cas, ce qui confirme le phénomène de péri-urbanisation évoqué plus haut. Une majorité d'actifs travaille dans les communes proches, Cazères mais surtout Boussens et Martres Tolosane. L'agglomération toulousaine fournit de plus en plus d'emplois ;

2. Les activités agricoles

Pendant longtemps, l'agriculture a été la seule activité économique significative de la commune. Elle recule aujourd'hui face au développement de la vocation résidentielle mais reste importante dans l'identité locale en continuant d'être inscrite dans le bâti et les paysages de la commune ;

- ◆ Le territoire agricole se situe essentiellement dans les coteaux. **La SAU communale¹** couvre 98 ha soit 45% du territoire de Couladère ;
- ◆ **Le nombre d'exploitations agricoles diminue fortement** entre 1979 et 2000 (date du dernier Recensement de l'Agriculture). A cette date, la commune comptait 4 exploitations soit 3 de moins qu'en 1979. Il n'y a plus de siège d'exploitations sur la commune en 2005 ;
- ◆ **La Surface Agricole Utile²** exploitée par les agriculteurs de Couladère est par contre en forte augmentation, elle est multipliée par plus de 2 de 1979 et 2000, elle couvre 105 ha à cette date. On assiste à une restructuration des exploitations comme en témoignent l'augmentation de la surface moyenne par exploitation qui est de 26 ha en 2000 pour 5 ha en 79 ;
- ◆ Si l'agriculture est encore très présente dans le paysage de Couladère, les bâtiments d'exploitation sont par contre peu visibles. L'élevage étant pratiquement absent de la commune, il n'y a pas de bâtiments susceptibles de générer des périmètres d'isolement inconstructibles ;
- ◆ En 2000, les superficies en fermage deviennent majoritaire, alors que le faire-valoir direct était le mode d'exploitation dominant en 1979 ;

3. Les autres activités

On trouve sur la commune quelques activités artisanales. Elle ne compte aucun commerce.

¹ Superficies agricoles localisées sur la commune.

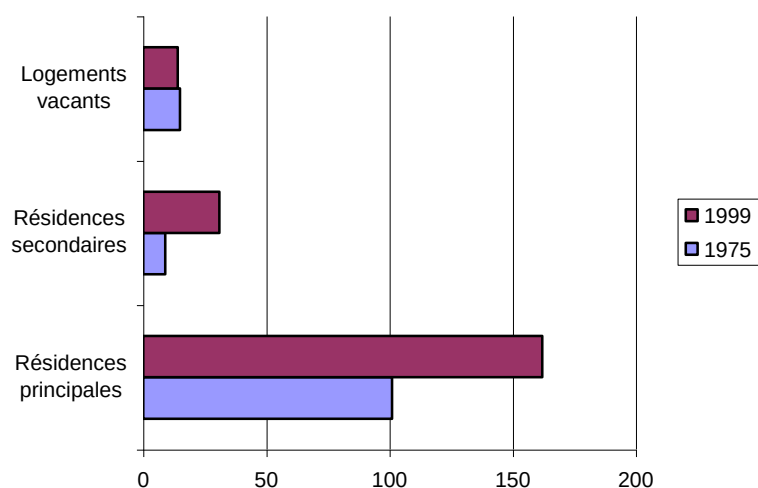
² Superficies des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

3 - LE PARC LOGEMENT

1. Le parc logement

	1975	1999
Parc logement	125	207
Dt résidences principales	101	162
<i>Dt résidences secondaires</i>	<i>9</i>	<i>31</i>
<i>Dt logements vacants</i>	<i>15</i>	<i>14</i>

- ♦ Au cours de la période 1975/1999, le parc logement se développe à un rythme très supérieur à celui de la croissance démographique (66% pour une croissance démographique de 33%). Avec 61 logements supplémentaires, le nombre des résidences principales augmentent de plus de 60%, le parc des résidences secondaires se développe également très fortement mais reste très minoritaire. La part des logements vacants diminue du fait de l'accroissement du parc, mais leur nombre reste stable.
- ♦ En 1999, le parc est constitué à:
 - 78,3% par des résidences principales pour 80,8% en 82 ;
 - 15% par des résidences secondaires pour 8,9% en 82 ;
 - 6,8% par des logements vacants pour 12% en 1982.



- ◆ En 1999, le parc des résidences principales est constitué à près de 91% par des **maisons individuelles** (moyenne des communes rurales du département : 93%) ;
- ◆ 68% des résidences principales sont des **grands logements** de type 4 et plus (moyenne des communes rurales du département : 80%) ;
- ◆ 80% des résidences principales sont occupées par leurs **propriétaires** (moyenne des communes rurales du département : 78%) ;
- ◆ Le **parc locatif** représente 15,4% de l'ensemble (moyenne des communes rurales du département : 18,4%) ;
- ◆ La commune ne compte aucun **logement social**.

On constate que la structure du parc des résidences principales se démarque peu de celle des autres communes rurales du département. On note néanmoins le nombre relativement important de logements petits ou moyens ce qui doit permettre de répondre à la demande émanant de personnes jeunes souhaitant décohabiter, de jeunes ménages et même de personnes âgées souhaitant se rapprocher du village....

2 - La dynamique résidentielle récente

Source : registre des permis de construire

- ◆ Au cours de la période 1999/2005, 32 permis de construire pour 37 nouveaux logements ont été accordés à Couladère, soit un peu plus de 4,5 par an en moyenne ce qui est très important pour une commune de cette taille ;
- ◆ Tous ces permis concernent des résidences principales dont 12 logements locatifs ;
- ◆ 5 logements soit 13,5% de l'ensemble sont destinés à des personnes déjà domiciliées sur la commune ce qui correspond essentiellement à des accessions à la propriété pour des personnes auparavant locataires ou pour des jeunes quittant leur famille ;
- ◆ 18 permis (20 logements dont 6 locatifs) soit 51,4% ont été demandé par des personnes domiciliées dans des communes proches. 13

logements soit 35% de l'ensemble sont destinés à des personnes auparavant domiciliées à Cazères ;

- ◆ A partir de 2002, de plus en plus de permis sont demandés par des personnes domiciliées dans l'agglomération toulousaine (6 permis pour 8 logements dont 4 locatifs) ;
- ◆ Les logements locatifs sont tous créés par des personnes non domiciliées sur la commune ;

Couladère connaît actuellement une dynamique de la construction impressionnante et bénéficie manifestement de l'évasion résidentielle que subit en premier lieu Cazères et, de plus en plus, des communes plus éloignées comme St Gaudens et surtout celles de l'agglomération toulousaine. Couladère joue depuis longtemps le rôle de quartier résidentiel de Cazères. Compte tenu de sa localisation, des qualités de son cadre de vie, de l'évolution des mentalités qui favorise les installations « à la campagne », de la saturation foncière et de la cherté des terrains à bâtir autour de Toulouse et surtout du dynamisme de l'agglomération ... la commune a tout pour devenir une commune de la quatrième couronne toulousaine.

PARTIE III :
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT
CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES
SECTEURS CONSTRUCTIBLES

1 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1 - Evolution démographique

Depuis le recensement de 1999, des permis pour la création de 37 nouvelles résidences principales ont été accordés dont 32 pour des personnes ne résidant pas sur la commune auparavant. Ces permis ont donc logiquement généré une augmentation de la population. Si on prend le ratio de 3,5 habitants en moyenne par logement, l'attractivité résidentielle (logement locatif ou accession à la propriété) sur Couladère au cours de cette période a dû entraîner un gain d'une centaine d'habitants. Il est par ailleurs probable que cette dynamique a amélioré le solde naturel. Couladère a donc enregistré une très forte croissance depuis le dernier recensement, croissance certainement supérieure à celle des périodes précédentes. En effet, il est difficile d'imaginer qu'avec une dynamique de la construction de ce type, Couladère continue de croître à un rythme aussi modéré qu'au cours des dernières décennies. Selon les estimations actuelles, la population communale se situera, dès l'achèvement des chantiers en cours, aux alentours de 450 habitants, soit une croissance de 28% depuis 1999.

L'attractivité de Couladère est de type périurbain, liée à la proximité du bassin d'emplois de Boussens et Martres T. mais surtout de l'agglomération toulousaine. La commune est soumise à relativement peu de contraintes limitant son urbanisation, présente de bonnes disponibilités foncières et dispose d'un bon cadre de vie. Les conditions sont réunies pour que la croissance s'emballe. L'élaboration de la Carte Communale vise à maîtriser cette croissance afin que Couladère ne devienne pas une nouvelle cité dortoir de la banlieue toulousaine.

Pour les 10 ans à venir, l'hypothèse d'évolution démographique retenue dans le cadre de cette élaboration de Carte Communale est celle d'une **croissance de l'ordre de 20% à l'horizon 2016**. Si la population actuelle est d'environ 450 habitants, Couladère compterait à cette date environ 550 habitants.

2 - Besoins en terrains à bâtir

En terme de logements, une moyenne annuelle de l'ordre de 4 nouveaux logements, soit un rythme un peu inférieur à celui des 5 dernières années, est le maximum envisageable pour contrôler la croissance démographique. Si on retient une moyenne de 1000m² par logement, cela porte à 4 ha le besoin strict en terrains à bâtir auquel doivent se rajouter environ 20% pour les voiries, stationnement, espaces publics... soit un total d'environ 5 ha nécessaires. Si l'on applique un coefficient de majoration de 2 afin de faire face aux inévitables problèmes de blocages fonciers, de difficultés d'équipement ou de pentes... **c'est une offre d'environ 10 d'hectares constructibles libres que devra proposer la Carte Communale à l'horizon 2016.**

3 - Les enjeux de la Carte Communale

L'élaboration de la carte communale s'appuie sur la définition d'une stratégie de développement, elle est l'occasion de mener une réflexion sur le rythme et les formes de l'urbanisation que la commune souhaite voir se développer dans l'avenir. L'enjeu est de contrôler le développement de la commune en maîtrisant la croissance démographique. En effet, compte tenu des atouts de Couladère, le rythme de la croissance va dépendre essentiellement des choix que la commune va faire en matière d'ouverture du territoire pour l'accueil de nouveaux habitants.

La vocation résidentielle de Couladère n'est pas nouvelle. Jusqu'à il y a peu, le développement du village s'est fait de manière modéré et dans la continuité ou dans la proximité du noyau ancien. Depuis quelques années, la pression foncière augmente fortement et le territoire se voit peu à peu grignoter au gré des opportunités foncières. L'urbanisation du plateau sous forme de maisons isolées ou de petits groupes d'habitations est à ce titre exemplaire. L'urbanisation se fait de façon diffuse, sur grande parcelle du fait des difficultés d'assainissement, en étirement le long des axes et généralement sur une seule épaisseur.

La construction au coup par coup de maisons individuelles selon une logique basée sur la seule présence de réseaux le long des axes ne peut pas être une solution à long terme. En effet, cette urbanisation « au fil des réseaux » présente de nombreux inconvénients :

- ♦ Elle est très consommatrice d'espace et, compte tenu de la petite taille de la commune et de sa topographie, elle est limitée dans le temps, déjà les constructions approchent ou atteignent certaines limites physiques de la commune ;
- ♦ Elle est très coûteuse pour les finances communales, les réseaux existants n'ayant pas été au départ dimensionnés pour desservir autant de constructions (le réseau d'adduction d'eau potable du plateau devra rapidement être renforcé) ;
- ♦ Elle fait peser un risque sur le développement futur de Couladère en réduisant les possibilités de desserte des terrains en profondeur, ce qui compromet l'extension à plus long terme de l'urbanisation ;
- ♦ Elle contribue à la banalisation des paysages par la multiplication de constructions récentes manquant souvent de caractère ;
- ♦ Elle constitue une gêne au maintien des activités agricoles, puisque l'étirement de l'habitat le long des voies ferme peu à peu l'espace agricole.

La Municipalité a donc souhaité rompre avec ce type d'urbanisation.

2 - LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

La volonté est de mettre en place une stratégie responsable et soucieuse de développement durable.

1. Localisation géographique, la stratégie s'appuie sur les principes suivants :

1.1 Le village : il existe de bonnes disponibilités foncières au sud-est de la place de l'hôtel de ville et surtout dans le quartier des Tembourets. Ces secteurs sont privilégiés et classés en secteur constructible dans la mesure où :

- Ils sont dans la logique urbaine de Couladère puisqu'ils sont situés dans la continuité du bâti traditionnel. L'urbanisation des terrains situés à l'est de la RD 6 permettra de recoudre le village et de renforcer sa cohésion en établissant la continuité entre celui-ci et le quartier des Tembourets ;
- Les réseaux existants dans leur proximité immédiate sont suffisants pour permettre leur urbanisation (eau potable, électricité) ;
- Ils sont raccordables au réseau public d'assainissement ;
- La vocation agricole dans la plaine est relativement marginalisée avec notamment le développement de friches dans les secteurs concernés ;
- La grande majorité des terrains retenus sont desservis par la route départementale menant à Cazères et, au-delà, aux différents pôles d'emplois environnants. La densification du trafic routier dans le village sera donc limitée ;

Il est donc logique que l'essentiel de l'urbanisation de Couladère se fasse dans ces secteurs. Elle pourra se faire de façon relativement dense du fait de l'existence du réseau public d'assainissement, permettant ainsi d'économiser le territoire communal et de rentabiliser les investissements de la commune en matière d'équipement public. Le plus fort potentiel de développement se localise dans le quartier des Tembourets. La qualité de l'urbanisation de ce quartier est essentielle et nécessitera une réflexion approfondie sur la forme

de celle-ci. L'objectif est de créer une véritable extension du village respectueuse de l'identité villageoise de Couladère en terme de :

- ◆ Tissu urbain : il s'agira de faire «du village» et pas simplement du pavillonnaire. La réflexion sur la trame viaire sera notamment primordiale ;
- ◆ Densité d'occupation : taille des parcelles, création éventuelle de «collectifs», hauteur des constructions...
- ◆ Circulation : avec notamment le raccordement au village et la perméabilité du nouveau quartier, la mise en place de cheminements piéton ou cycliste...

La logique voudrait que l'urbanisation de la principale parcelle concernée (N°365) se fasse en une seule opération. Cette parcelle se situe en grande partie dans le périmètre de protection des monuments historiques de Cazères et en covisibilité avec l'église. Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France permettront donc de maîtriser les modalités de son urbanisation.

1.2 La Hèche : l'extension de ce quartier disjoint du village, situé en partie dans la zone inondable de la Garonne et en partie sur les premières pentes du talus, dans un secteur non raccordable au réseau public d'assainissement n'est pas une priorité pour la commune. Le secteur constructible est délimité afin de permettre le comblement des dernières dents creuses.

1.3 Le plateau : il a accueilli l'essentiel des constructions neuves ces dernières années. Cependant, la densification de cet espace pose plusieurs problèmes :

- **L'aptitude des sols du plateau à l'assainissement autonome** est, selon les termes de la CASAA, « nulle », notamment du fait de leur hydromorphie. La CASAA préconise donc la mise en place de filtre à sable drainé surélevé avec rejet dans le milieu superficiel (fossé). Selon le Porter à la Connaissance de l'Etat, le recours à ce type d'assainissement doit « *demeurer exceptionnel ... compte tenu des problèmes de salubrité et de pollution des milieux qu'engendre la multiplication de ce type de rejets.* ». Afin de limiter au maximum l'impact de la construction sur le milieu naturel, un minimum de 2500m² de terrain par construction est exigé. De ce fait, la consommation de terrain du plateau serait trop importante au regard du nombre de constructions et ne serait pas compatible avec les lois récentes sur

l'urbanisme qui prônent l'économie du territoire et la limitation de l'étalement urbain. La densification de l'urbanisation sur le plateau est conditionnée à l'extension du réseau public d'assainissement qui permettra de réduire les superficies consommées. Cette solution n'est pas financièrement envisageable pour la Commune à court terme ;

- **Le réseau d'eau potable** desservant le plateau n'est pas suffisant pour permettre une densification importante de l'urbanisation. Le renforcement de ce réseau suppose des investissements qui ne sont pas envisageables à court terme ;
- **Le réseau de fossés** susceptibles de servir d'exutoires pour l'assainissement autonome est suffisant pour les constructions existantes. Il permettra d'accueillir quelques constructions supplémentaires, mais l'ouverture de surfaces importantes sur le plateau nécessiterait la **création de nouveaux fossés**. Ces dépenses ne sont pas envisageables à court terme ;
- La forte consommation d'espace sur le plateau poserait également le problème du maintien des **activités agricoles** sur les terres de plus forte valeur agronomique de la commune. Même si celles-ci ne sont plus le fait d'exploitants résidant sur la commune, le maintien des activités agricoles est un des enjeux de cette Carte Communale, car elles sont l'une des seules alternatives à la transformation de Couladère en commune d'ortoir.

La densification de l'urbanisation sur le plateau n'est donc pas envisageable dans l'état actuel des choses. Néanmoins, dans la réflexion d'urbanisme menée lors de l'élaboration de la Carte Communale, le comblement des espaces intercalaires, notamment au lieu dit Laslanes, est un principe acquis. Le plateau constitue le futur du développement de l'urbanisation de Couladère, même si cela ne peut être d'ores et déjà transcrit dans le document graphique.

Dans l'immédiat, le secteur constructible est délimité afin de permettre le comblement des dernières dents creuses.

1.4 Le talus : du fait de ces fortes pentes boisées, il n'est pas propice au développement de l'habitat. Il est donc exclu des secteurs constructibles ;

1.5 Les zones inondables : elles sont bien sûr exclues des secteurs constructibles.

2. Superficie des secteurs constructibles

La volonté est d'étaler la croissance dans le temps, et donc de ne pas prévoir les surfaces constructibles à trop long terme. En effet, dès que la Carte Communale sera approuvée, les permis de construire seront accordés au rythme des demandes et non pas en fonction d'une planification annuelle, il sera bien sûr impossible de limiter le nombre de permis accordés chaque année. De plus l'existence d'un réseau public d'assainissement autour du village risque de conduire à une densification de l'habitat. Il est donc impossible de prévoir à quel rythme et avec quelle densité les surfaces constructibles seront consommées. La seule possibilité de freiner un éventuel emballement de la demande est donc de limiter les surfaces constructibles quitte à modifier le document lorsque celui-ci sera saturé.

Les secteurs constructibles de la Carte Communale recouvre environ 7 ha a priori libres dans la plaine et quelques rares possibilités sur le plateau et à la Hèche, en comblement de « dents creuses ».

Cette stratégie va dans le sens de l'intérêt général de la commune puisqu'elle s'appuie sur la volonté de ne pas perturber l'équilibre économique, social et financier de Couladère. Elle va également dans le sens des demandes de l'Etat énoncées dans le Porter à la Connaissance, ce qui est essentiel dans la mesure où la Carte Communale devra être approuvée par le Conseil Municipal et par le Préfet pour devenir exécutoire.

**PARTIE IV :
INCIDENCES DES CHOIX RETENUS SUR
L'ENVIRONNEMENT**

1 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - Risques

- ◆ **Risques d'inondation**, il n'y a pas de secteur constructible dans les zones potentiellement inondables ;
- ◆ **Mouvements de terrains** dans l'attente des résultats du PPRN, ce risque ne peut être pris en compte par la Carte Communale. A l'exception du quartier de la Hèche, le talus, potentiellement soumis à ce risque, est exclu des secteurs constructibles ;
- ◆ **Rupture du barrage** : ce risque ne peut être pris en compte par la Carte Communale ;

2 - Milieux naturels

- ◆ Les choix retenus, basés sur la volonté forte de maîtriser la croissance démographique, visent aussi à préserver les milieux naturels en limitant l'importance des secteurs constructibles et en privilégiant les secteurs raccordables au réseau public d'assainissement ;
- ◆ Les zones concernées par les différents inventaires et mesures de protection des milieux naturels sont situées en dehors des secteurs constructibles. Il en est de même de l'ensemble des boisements : ripisylve, pentes du talus ou derniers boisements de la plaine restent non constructibles.

3 - Equipement du territoire

3.1 La voirie : le gabarit des différentes voies destinées à desservir les secteurs constructibles est suffisant pour desservir les constructions actuelles et à venir. Il s'agit essentiellement de routes départementale (RD 7, 6, 62...) ou de voies communales récentes (chemin de la Côte de Péré...). Les secteurs constructibles se situent le long de tronçons rectilignes, sans alignement d'arbres (sauf RD 6) ou talus pouvant limiter la visibilité. L'implantation des constructions pourra donc se faire dans de bonnes conditions de sécurité.

3.2 Réseau d'adduction d'eau potable et défense-incendie

- ◆ Dans la plaine, le réseau d'adduction d'eau potable est suffisant pour desservir les constructions actuelles et futures sans renforcement notable. Par contre, il n'est pas suffisant pour permettre un développement important de l'urbanisation sur le plateau. C'est un des éléments qui a guidé le choix de concentrer les possibilités d'urbanisation dans la plaine ;
- ◆ La défense-incendie devra être renforcée à La Hèche et sur le plateau. Dans la plaine, le développement du quartier des Tembourets devra s'accompagner de la mise en place d'un système de défense-incendie. Une étude est en cours afin d'estimer les besoins et de mettre en place un programme et un échéancier de travaux ;

3.3 Assainissement

- ◆ La quasi-totalité des nouvelles constructions sera raccordable au réseau public d'assainissement ;
- ◆ Sur le plateau et à La Hèche, le comblement des rares dents creuses devra respecter les préconisations du Schéma Communal d'Assainissement et de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome en matière de superficie minimum et de filière d'assainissement autonome. Le réseau de fossé existant est suffisant pour recevoir les rejets de ces futures constructions.

2. PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES

1 - Servitudes d'Utilité Publique

La commune de Couladère est concernée par 4 servitudes d'utilité publique ayant plus ou moins d'incidences du point de vue de l'urbanisme :

- ◆ Monuments historiques de Cazères : les périmètres de protection de ces monuments recouvrent en partie les secteurs constructibles mais dans un secteur déjà urbanisé. L'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté sur chaque projet ;
- ◆ Sites naturels et urbains : le château et son jardin sont situés dans le secteur constructible mais, le site étant limité à la parcelle portant le château, il n'est pas menacé. Pour ce qui est du site concernant les falaises de la Garonne, il est situé en zone non constructible ;
- ◆ Canalisation électrique : la ligne 63 Kv traverse le secteur constructible du plateau, le service gestionnaire devra être consulté sur chaque projet ;
- ◆ PPRN : les zones concernées sont exclues des secteurs constructibles.

2 - Patrimoine architectural et archéologique :

L'essentiel des terrains à bâtir se situe dans la continuité du village, dans la plaine ce qui permettra de conserver l'aspect aggloméré du village. L'urbanisation du plateau est stoppée à l'existant dans l'attente de son équipement. Celui-ci permettra de densifier et de structurer cet espace aujourd'hui mité en véritable quartier.

3 - INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles, notamment celui de construire en continuité du bâti existant dans la plaine, visent à préserver au maximum les terres agricoles. En effet, du fait de la pression foncière très forte que connaît la commune depuis quelques années, l'agriculture est d'ores et déjà très marginalisée dans la plaine et ce malgré le bon potentiel des terres dans cette plaine alluviale. Sur le plateau, la carte communale limite les secteurs constructibles à l'existant et au comblement de quelques rares dents creuses, la situation n'est donc pas aggravée.

Couladère est une commune en voie de mutation. De commune agricole, elle se transforme inéluctablement en commune périurbaine. Ce développement de l'urbanisation ne peut donc se faire que sur des terrains à vocation agricole. Les choix retenus permettent dans l'immédiat de freiner la réduction des terres agricoles puisque la zone d'extension de l'urbanisation, c'est à dire l'ensemble des terrains vierges passant d'une vocation a priori agricole à une vocation résidentielle ne concerne qu'un peu plus de 7 hectares, soit moins 3,5% du territoire communal, situés en quasi-totalité dans la plaine et parfois déjà en friche. Cependant, sauf arrêt improbable de l'attractivité résidentielle de Couladère, le développement de l'urbanisation du plateau apparaît inévitable et ce à relativement court terme.