

COMMUNE DE CAUBOUS

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



**Etude réalisée par
Jean-Pierre ROLAND
Architecte-urbaniste, ingénieur.**

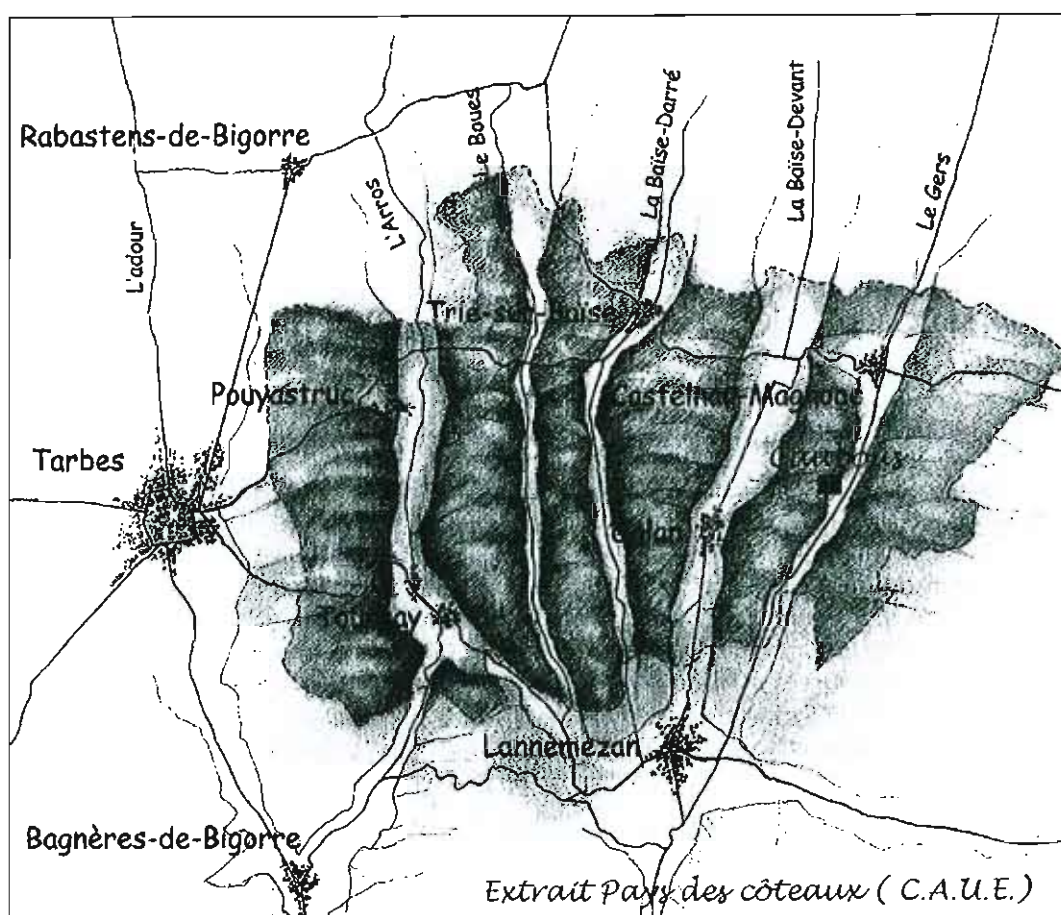
SOMMAIRE

I-ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	p.3
1- Une commune de coteaux	
2-Un relief vallonné	
3-Une géologie d'argile et de calcaire	
4-Un climat doux	
5-Une histoire ancienne	
6-Un paysage naturel de cultures et de bois	
7-Un habitat dispersé	
8-Les équipements publics	
9-Voirie et réseaux	
II- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT.....	p.10
1-L'évolution récente de la population	
2-Une activité locale faiblement agricole	
3-Une tendance résidentielle	
III-LES CHOIX COMMUNAUX.....	p.12
IV-LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE.....	p.13
1-L'urbanisation projetée	
2-Les zones agricoles et naturelles	
V-LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	p.15

I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1- Une commune de coteaux.

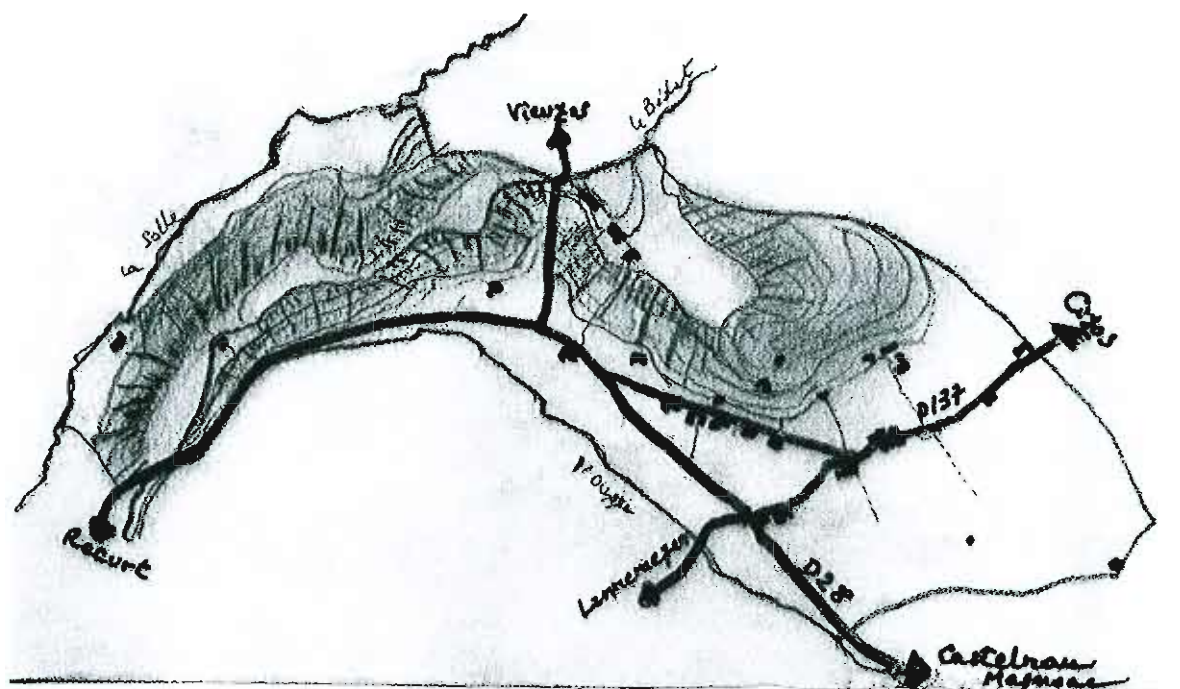
La commune de Caubous est une commune rurale de 40 habitants située sur les coteaux à 20km au nord de Lannemezan rattachée au canton de Castelnau-Magnoac dans le département des Hautes Pyrénées. Le territoire communal s'étend sur 360 hectares entourés des communes de Cizos et Vieuzos au nord, Recurt et Laran au sud, Monléon-Magnoac à l'est dans la vallée du Gers et Sabarros à l'ouest dans la vallée de la Solle.



2- Un relief vallonné.

La commune se situe sur le versant Est du coteau qui surplombe la vallée du Gers dans lequel se jette le ruisseau de la Ousse (ou Housse à l'ancien cadastre) qui limite la commune au sud. Les autres ruisseaux, orientés sud-nord (le Bédet, la Sonle ou Solle selon les cartes, le Jouaou), se jettent dans la Baïse Devant au-delà de Castelnau-Magnoac et déterminent des coteaux qui ont été longtemps les supports pour les village et le développement de l'habitat soit sur leurs crêtes, soit sur leurs vallées.

Les pentes de coteaux au-delà des crêtes sont relativement peu importantes et ont permis la culture sur les parties les moins abruptes tandis que les bois couvraient les zones non cultivables. Ces coteaux se fondent sur la vallée du Gers avec en fond les montagnes dont une monographie de 1880 indique que ce sont des « horizons encadrés par les pics blancs des Pyrénées offrant un spectacle dont les yeux ne peuvent se lasser d'admirer ».



3- Une géologie d'argile et de calcaire

Dans les coteaux les alluvions des hautes terrasses alternent avec des calcaires du tertiaire et des plaquages de colluvions anciennes à cailloux. En bas de versant le sol est constitué d'alluvions des basses et moyennes terrasses avec, au pied du coteau, des colluvions limoneuses argilo-sableuses non calcaires. Sur ces colluvions caillouteuses, les sols sont argileux en surface.

4- Un climat doux

La commune de Caubous, bien que subissant comme l'ensemble de la région l'influence de la chaîne pyrénéenne, jouit d'un climat de type sub-atlantique. Par sa situation dans les coteaux, les températures restent assez douces et avec moins de précipitations bien qu'importantes (1000 mm par an). Les vents dominants restent de secteur ouest, peu violents, dont la vitesse moyenne est faible par rapport au reste de la France. Des vents du sud chauds et secs sont également présents (effet de foehn). Le nom de Caubous pourrait venir de « boun caou » bonne chaleur.

5- Une histoire ancienne

Caubous a été le lieu d'implantation d'un modeste château dit de Sauvejunte du nom de son dernier acquéreur. On retrouve la trace d'un seigneur de Caubous en 1755 du nom de Bernard de HAGET, lieutenant du roi dont les biens auraient été transmis au Comte de Duffort puis à M. de Sauvejunte. Il ne reste qu'une partie de tour et une maison qui devait appartenir aux annexes.

Il n'existe aucun monument protégé à l'exception d'une cloche de l'église qui est inscrite au patrimoine.

En 1880, une monographie de la commune indiquait que la commune était constituée de maisons peu groupée réparties sur 10 quartiers qui possédaient entre 2 et 8 « feux » maximum pour une population de 156 habitants.

6-Un paysage naturel de cultures et de bois

La commune de Caubous est entièrement orientée sur un versant sud-est de coteau dont la crête est orientée Nord- Sud.

La mise en valeur agricole du territoire communal s'est étendue sur des parcelles du versant bien exposé au fur et à mesure que l'habitat se développait autour des exploitations. Les cultures variées se sont installées sur les pentes les plus faibles tandis que l'intérieur des vallons les plus en pente était occupé par des boisements de chênes accompagnés de chataigniers.

Les bois du vallon de la Sonle restent importants donnant un caractère encore à dominante naturelle à une grande partie du territoire de la commune en dehors du versant encore exploité en agriculture

Ce paysage offre une large perspective sur la vallée du Gers et vers les lointains des montagnes des Pyrénées au sud.

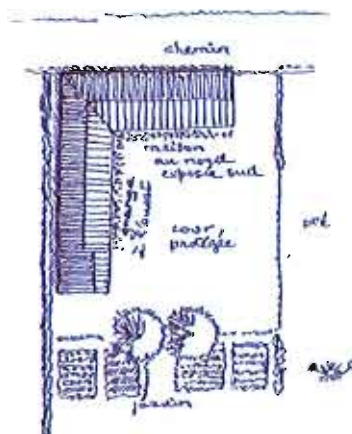
C'est ce paysage ouvert qui peut attirer un développement résidentiel modéré qu'il convient de garder la qualité.



7- Un habitat dispersé sur le versant

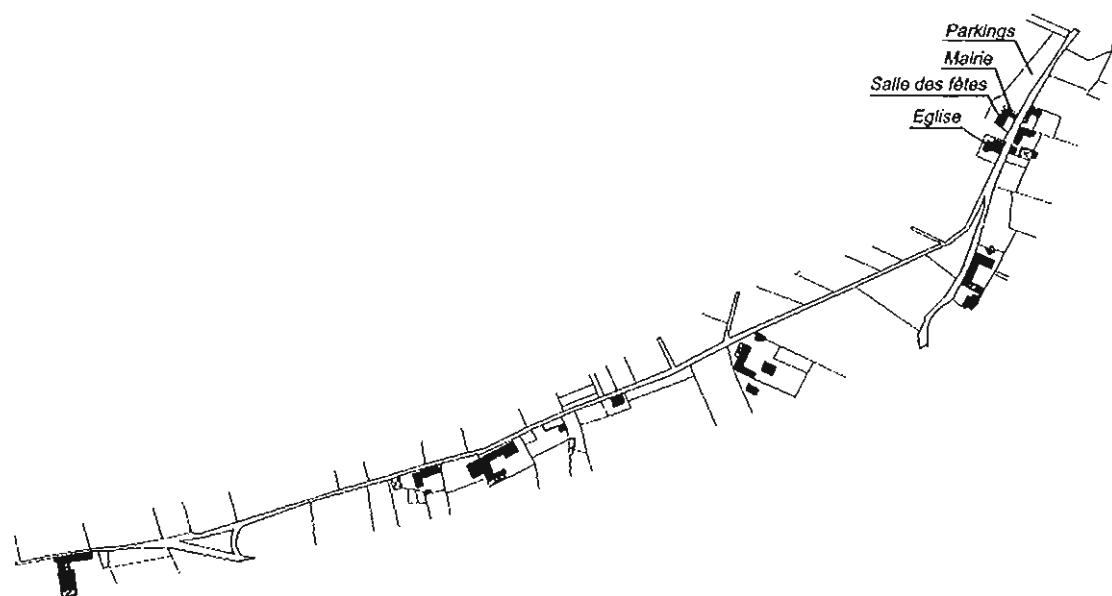
L'exploitation des pentes faibles du coteau pour l'agriculture et les bois et la qualité d'exposition du versant sud-est ont engendré l'implantation des bâtiments d'exploitation et d'habitat sans qu'ils constituent un village concentré mais néanmoins rassemblés le long d'une même voie. Les propriétés éparées entourées de peupliers et d'arbres fruitiers étaient dénommées des « closeries »

Le centre du village n'est constitué en fait que de la mairie et ancienne école, de l'église et de la salle des fêtes à proximité d'un nouveau parking planté.



La plupart des habitations sont donc orientées vers l'ensoleillement, à l'abri des précipitations par les murs pleins des granges à l'ouest, les ouvertures ayant un maximum de récupération thermique au côté ensoleillé

L'habitat récent a maintenu son développement le long de la même voie pour des raisons de facilité d'accès à la voirie et aux équipements et la recherche des perspectives vers les Pyrénées. Les nouvelles maisons ne sont plus implantées en limite de la rue mais situées au milieu de parcelles sans référence à l'habitat traditionnel.



8- Les équipements publics

Une première école de garçons fût édifée en 1880. Aujourd'hui l'école ne fonctionne plus. Les classes sont dispersées dans les communes avoisinantes de la communauté de communes. Pour le collège, les élèves se répartissent entre Garaison et Trie-sur-Baïse. Le lycée est à Lannemezan.

L'église paroissiale de style roman a été construite au 18^{ème} siècle.

La commune possède un centre d'entraînement de chiens courants dans les bois de la Sonle qui est exploité en régie et qui lui procure un montant important de ses ressources financières.

La mairie date de 1961. L'ancienne école a été transformée en logement locatif.

Une salle polyvalente a été édifée dans les années 1970.





Le bois de la
Sonle est
utilisé pour
l'entraînement
des chiens de
chasse

9-Voirie et réseaux

Le territoire communal est traversé par la route départementale 28 qui rejoint la D929 de Lannemezan à Castelnau-Magnoac et la D137 qui sert de support au centre du village.

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur le territoire communal mais la commune dispose d'un réservoir d'une capacité de 100 m³.

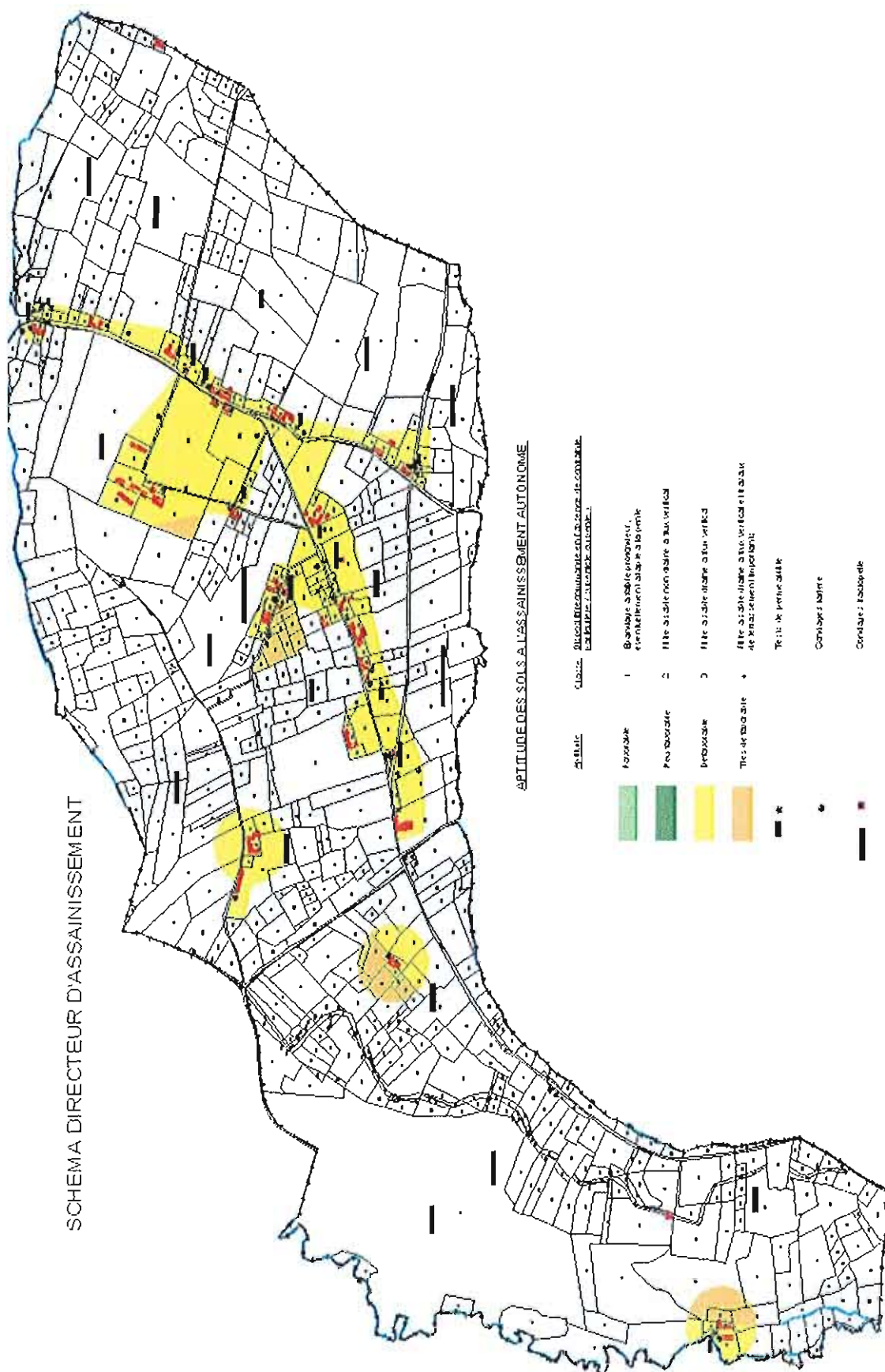
L'ensemble des habitations est desservi par des canalisations d'eau potable de diamètre inférieur ou égal à 60 mm pouvant poser parfois des problèmes de débit pour la sécurité incendie.

La commune ne possède pas de réseau d'assainissement collectif et l'ensemble des habitations traite leurs effluents par assainissement individuel.

La faible densité de l'habitat permet de maintenir, sans inconvénient pour la qualité des sols, ce type d'assainissement.

L'étude du schéma directeur d'assainissement indique cependant que certains secteurs peuvent présenter des risques sanitaires par densification et effets cumulatifs des rejets

SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT



II -PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

1- L'évolution récente de la population

La commune a connu une augmentation de sa population entre 1975 et 1982 mais ne comptait plus que 38 habitants au recensement de 1999 (source INSEE) pour remonter à 45 habitants en 2001 (source FILOCOM).

Actuellement un habitant sur 4 a plus de 60 ans, et cette population est en constante augmentation.

En terme de mouvement migratoire, le nombre d'arrivées sur la commune entre 1990 et 1999, a été supérieur au nombre de départ, différence qui montre l'attraction résidentielle de la commune.

Les tableaux qui suivent sont issus des recensements Insee.

Source : Recensements de la population 1982, 1990, 1999 -

Population			
	1999	1990	1982
Population sans double compte	38	40	46

Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Naissances	2	3	1
Décès	6	8	3
Variation abs pop	-2	-6	-18

Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	5,68	8,65	2,55
Taux de mortalité ‰	17,03	23,08	7,64
Tx ann - solde nat %	-1,14	-1,44	-0,51
Tx ann - solde mig %	+0,57	-0,29	-4,08
Taux var ann total %			

2- Une activité locale faiblement agricole

Sur 16 actifs en 1999, 8 ont un emploi sur la commune, les autres actifs ayant un emploi extérieur à la commune bénéficiant du bassin d'emploi de Lannemezan. En terme d'activités locales la population active possède encore 4 agriculteurs à temps plein, 4 autres se partageant avec d'autres activités.

La principale spéculation agricole est le maïs avec 70% d'occupation de la surface agricole utile. Les autres occupations concernent des surfaces toujours en herbe pour le développement d'un élevage bovin -viande.

Les exploitations sont de surface relativement étroites d'une moyenne de 18 à 20 hectares par exploitant.

Population active ayant un emploi par statut		
	1999	Evolution de 1990 à 1999
Salariés	5	66,7 %
Non salariés	7	-46,2 %
dont :		
- Indépendants*	6	-33,3 %
- Employeurs*	0	
- Aides familiaux	1	-75,0 %

*l'évolution 1990-1999 concerne le total des indépendants et employeurs qui étaient regroupés en 1990

activité économique	par secteur d'activité économique						Total
	Agriculteurs	Artisans, commerce	Cadres, prof. intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers	
ES - AGRICULTURE	8	0	0	0	0	0	8
ET - INDUSTRIE	0	0	0	0	0	0	0
EU - CONSTRUCTION	0	0	0	0	0	0	0
EV - TERTIAIRE	0	0	0	0	8	0	8
Total	8	0	0	0	8	0	

3- Une tendance résidentielle

En 1999 le nombre de logements était de 21 dont 2 logements vacants et 3 résidences secondaires.

Le parc des logements est relativement ancien, la majorité des constructions datant d'avant 1974.

Entre 2000 et 2005, 5 permis de construire ont été délivrés dont 3 concernent des habitations nouvelles, le reste ne concernant que des réaménagement d'habitations existantes et de bâtiments agricoles.

Toutes les habitations nouvelles sont des habitations individuelles dont la surface varie de 140 à 280 m².

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	21	100,0 %	-4,5 %
dont :	.		
Résidences principales	16	76,2 %	23,1 %
Résidences secondaires	3	14,3 %	-25,0 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	-100,0 %
Logements vacants	2	9,5 %	-50,0 %
dont :			
Logements individuels	21	100,0 %	-4,5 %
Logements dans un immeuble collectif	0	0,0 %	///

En 2001, selon les sources filocom, le nombre total de logements serait de 15 résidences principales, toutes en maisons individuelles dont la moitié date d'avant 1948. La surface habitable reste supérieure à 95 m².

La diminution entre 1999 et 2003 du nombre moyen d'occupants de 3,20 à 3,09 par résidence traduit l'évolution générale de la décohabitation mais aussi du vieillissement de la population confirmant l'augmentation du nombre de retraités recherchant une résidence principale à la campagne.

III -LES CHOIX COMMUNAUX

Les choix retenus par la commune de Caubous s'appuient sur les orientations fixées par la loi de solidarité et de renouvellement urbain ainsi que par la loi urbanisme et habitat notamment l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

La carte communale délimite les secteurs où les constructions pourront être autorisées et les zones où elles ne seront pas admises à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, 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.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol seront instruites et délivrées selon les règles générales d'urbanisme définies par le code de l'urbanisme.

Les principaux objectifs fixés par la municipalité sont les suivants :

1- Permettre l'implantation de nouvelles habitations dans le respect du bourg et du bâti existant

Les 5 dernières années ont enregistré une demande de 1 construction nouvelle par an sur des surfaces de l'ordre de 2000 à 4000 m² de terrain. On peut estimer que cette demande se maintiendra dans l'avenir par l'augmentation de résidences de retraités ou de familles s'éloignant des agglomérations pour une recherche foncière plus économique.

Dans les 10 années à venir, il convient de répondre à une demande de l'ordre de **10 à 20 constructions nouvelles** soit une nouvelle population de l'ordre de 20 à 50 habitants.

2- Préserver les meilleurs espaces agricoles pour le maintien de l'activité agricole

L'activité agricole actuelle doit être maintenue à la fois pour conserver une population active rurale au village et préserver le paysage communal qui y est lié.

L'analyse de l'aménagement foncier de Caubous sans à remembrement conclut à protéger les secteurs du haut de Blanqueau et Jouanot, ainsi que les terrains d'exploitation du secteur est de la commune en dessous du village.

Mais il convient également de maintenir l'objectif de préservation des terrains agricoles en dehors des parties actuellement urbanisées quand il s'agit de parcelles de grandes surfaces et de faibles pentes non desservies par des voies communales ou du réseau d'eau dont les extensions sont limitées par les capacités actuelles pour la protection incendie.

3- Protéger les bois et les paysages naturels

Il s'agit de garder un cadre de vie agréable autour du village en conservant les haies, les bois et les points de vue qui structurent le paysage actuel.

Si cette protection se justifie pour la qualité de vie recherchée par les habitants, elle peut aussi permettre l'attraction raisonnable de la commune pour de nouveaux résidents ou du tourisme rural en raison de la richesse du paysage.

IV- LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE.

1-L'URBANISATION PROJETEE

Le développement urbain est prévu sur les parties déjà bâties autour du village entre Chelan et la Come de Peyres d'une part, et autour de l'église et la mairie jusqu'à les Gouttes d'autre part. Ces extensions, compatibles avec les réseaux d'eau et d'électricité existants, permettent de renforcer les parties déjà construites en maintenant dans cette première carte communale une coupure de paysage vers le sud et d'activité agricole entre les deux pôles ainsi définis.

L'identité de la commune et de son habitat traditionnel le long des axes existants est préservée tout en permettant de nouvelles parcelles constructibles s'organisant de part et d'autre des rues actuelles sans nécessiter d'importantes extensions des réseaux existants.

La juxtaposition des constructions nouvelles avec les bâtiments anciens peut donner forme au maintien d'un habitat groupé sous réserve des capacités des terrains à supporter l'assainissement individuel et le rejet dans le milieu naturel environnant.

En dehors de ces deux urbanisations principales, il convient de tenir compte de possibilités de construction limitée dans les quartiers épars de la commune qui existaient auparavant avec quelques bâtiments. Ainsi de zones réduites ont été délimitées pour des raisons d'ordre familial autour de la Mothe et la Baraque au sud, Blanquau au nord-ouest, Badus au nord-est dans la limite des réseaux existants.

Les besoins en superficie constructible correspondent à environ une quinzaine de constructions satisfaisant les dix années à venir sachant que la carte communale pourrait être révisée dans l'hypothèse supérieure.

Les zones constructibles sont localisées sur le plan de zonage indiqué zone U.

Aucune zone constructible n'est touchée par un risque naturel en dehors du risque sismique qui s'applique sur le département, le secteur étant classé en zone sismique faible 1a.

2- LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les **zones agricoles** localisées au plan de zonage joint sont indiquées zone A et assurent la protection de l'ensemble des espaces agricoles existants en y interdisant les constructions non liées à cette activité.

Ainsi tous les bâtiments ou installations classés agricoles éviteront toutes nuisances à proximité de l'habitat. Il existe par ailleurs 2 bâtiments agricoles répertoriés en installations classées créant des servitudes d'inconstructibilité d'habitation dans un périmètre de 100m indiqué au zonage.

Les **zones naturelles** et paysagères sont indiquées zones N au plan de zonage et contiennent en particulier les espaces boisés auxquels il convient de ne pas porter atteinte.

V-LES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

La carte communale de Caubous délimite conformément à l'article L 124-2 du code de l'urbanisme les secteurs constructibles et zones non constructibles à vocation naturelle ou agricole, elle permet de répondre aux objectifs de la municipalité tout en respectant les principes énoncés au code de l'urbanisme (art. L110 et L121-1) :

Une gestion économe de l'espace pour respecter la structure urbaine ancienne

La délimitation et le développement restreint de zones constructibles à proximité des parties déjà bâties sur le chemin du bourg et de l'église permet de préserver le paysage traditionnel des constructions en limite de la voie publique avec des parcelles s'organisant de part et d'autre de la rue. Ainsi l'identité de la structure urbaine ancienne est respectée ainsi que les logiques paysagères existantes.

Les extensions sur la Mothe, Blanquau et Badus ne font que conforter un principe de constructions éparées en continuité avec les habitations existantes sans nuisances sur le paysage actuel et l'exploitation agricole.



Préserver l'activité agricole en harmonie avec l'urbanisation

L'urbanisation existante et prévue permet de respecter l'ensemble des zones agricoles dans lesquelles le maintien et le développement de l'agriculture actuellement fragile pourront s'exercer en harmonie et en respect de l'habitat résidentiel. L'ensemble des milieux naturels spécifiques comme les fortes pentes, les espaces boisés, les fonds de vallées, est préservé de toute intervention.

Maintenir la qualité des eaux et des sols par l'assainissement adapté

Les terrains bâtis ou constructibles feront l'objet d'une étude des rejets dans le milieu naturel des systèmes d'assainissement individuels. Les terrains argileux étant les moins réceptifs à l'assainissement individuel, il pourra y être établi un projet de regroupement pour des traitements plus adaptés en cas de densification des constructions.

EN CONCLUSION, l'équilibre entre les espaces urbains et naturels ou agricoles est respecté sachant que l'urbanisation concerne 11 hectares, dont 6 hectares pour les nouvelles constructions, représentant 3% de la superficie totale de la commune.

