



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU TARN ET GARONNE
Délégation Territoriale d'Aménagement de Montauban

Préfecture de Tarn-et-Garonne
Commune de
BEAUPUY

CARTE COMMUNALE



RAPPORT DE PRESENTATION

approuvé par le conseil municipal en date du 15/12/2012

co-approuvé par arrêté préfectoral en date du 11/03/2013

V:\6_dta_mtb\10_territoire\1_commune_a-e\beaupuy\planification\dossier-cc-2009\20121211_appro\docu-appro_20121211_beaupuy_carte-comm-_rapport_de_presentation.odt

PREFECTURE
DE TARN-ET-GARONNE

14 JAN. 2013

Avant-propos

Se substituant aux « Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) », les cartes communales préservent leur simplicité et leur souplesse. Elles sont désormais de véritables documents d'urbanisme dont la légitimité a été renforcée, s'agissant :

- du principe de démocratie locale, par une enquête publique obligatoire,
- de l'accessibilité du document approuvé, qui doit être tenu à la disposition du public,
- de la pérennité du document, par la suppression du délai de validité de 4 ans,
- de la décentralisation, par la délivrance des autorisations d'occupation des sols par les communes qui le décident.

Les communes dotées d'une carte communale peuvent désormais mettre en place un droit de préemption en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Pour autant, la carte communale reste un document simple : elle comprend un rapport de présentation et un document graphique seul opposable aux tiers.

Elle ne comprend pas de règlement, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

Pour des communes confrontées à des enjeux d'urbanisme importants (pression foncière en augmentation, requalification d'espaces publics, aspect architectural...), un plan local d'urbanisme (PLU) peut être mieux adapté.

Avant de choisir d'élaborer une carte communale, il est donc fortement recommandé de mener une réflexion préalable qui doit permettre de décider si la carte communale est bien l'outil approprié.

La commune de Beaupuy avait élaboré une MARNU qui est devenue caduque en 2001.

Ne possédant pas de document d'urbanisme et avec l'expérience de la MARNU, le conseil municipal en date du 24 février 2006 a souhaité mettre en place une carte communale afin de gérer son urbanisation face à une pression foncière qui se fait sentir, due à la proximité de l'agglomération toulousaine.

La carte communale est un document de planification opposable au tiers devant déterminer les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable : (art L121-1 du code de l'urbanisme):

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le dossier de carte communale doit se composer:

d'un rapport de présentation : (Article R 124-2 du Code de l'Urbanisme)

- 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° Evalue 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 et de sa mise en valeur.

de documents graphiques (Articles L.124-2 et R 124-3 du Code de l'Urbanisme), opposables aux tiers :

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

— à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

— à l'exploitation agricole ou forestière ;

— à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les annexes

Servitudes

Réseaux

le dossier de carte communale comporte un chapitre permettant à la commune de consulter la chambre d'agriculture et la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
Il comporte également, conformément à l'article L414-4 du code de l'Environnement, un chapitre pour une « évaluation des incidences Natura 2000 ».

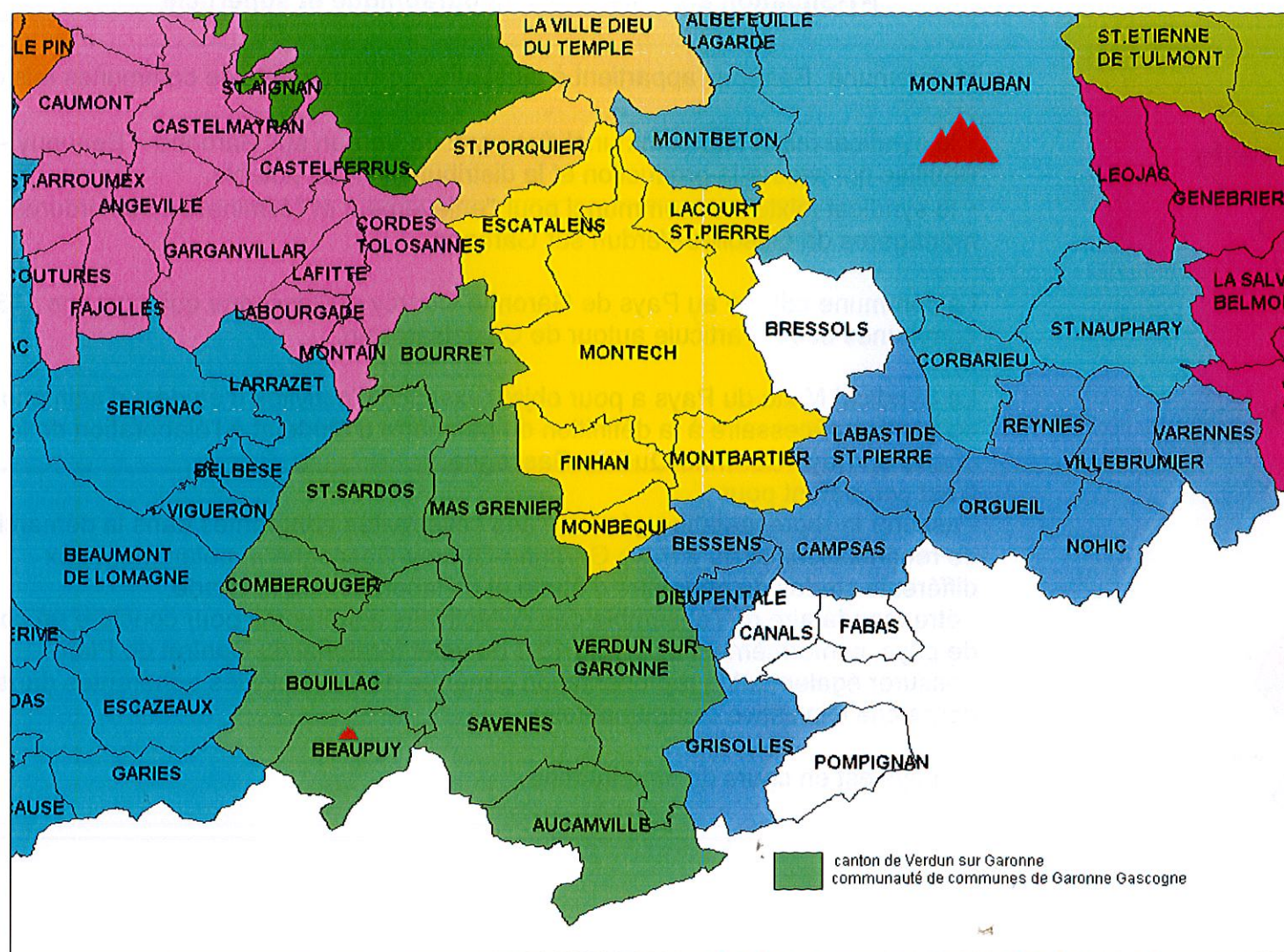
SOMMAIRE

ETAT INITIAL DE LA COMMUNE DE BEAUPUY	4
I- Les composantes physiques; le territoire.....	5
I-1-Situation administrative, géographique et superficie	5
I-2 relief et hydrographie.....	8
I-3- voies de communication	9
II-Occupation des sols actuelle.....	10
II-1 les principaux modes d'occupation.....	10
II-2 Structures urbaines.....	10
II-3 urbanisation récente ou projetée.....	11
III- Patrimoine naturel; Paysage; perception de la commune	12
III-1- Patrimoine naturel.....	12
III-2- Paysage, perception de la commune.....	13
IV- Architecture et patrimoine bâti.....	16
V- Espaces publics, voiries, équipements et réseaux.....	17
VI- Population.....	18
VII- L'habitat.....	19
VIII- Activités économiques et sociales.....	21
VIII-1- L'activité économique et sociale.....	21
VIII-2- l'activité agricole.....	21
IX- les servitudes d'utilités publiques.....	23
CARTES DE SYNTHESE SUR LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE BEAUPUY.....	24
PREVISIONS DE DEVELOPEMENT	28
I- hypothèse et objectifs d'aménagement.....	29
I-1-Espaces non urbanisés à maintenir.....	29
I-2- Critères généraux de définition des espaces d'extension urbaine.....	29
II – Perspectives de développement	30
à l'horizon 2025.....	30
CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS	32
I- Choix de par le code de l'urbanisme.....	33
I -1– Principe d'équilibre	33
I-2 – principe de mixité	33
I-3 – principe de développement durable	33
II- Choix en réponse aux spécificités communales.....	34
INCIDENCES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	35
I – Evaluation des incidences sur l'environnement	36
I-1 – Incidences sur les milieux naturels fragiles ou protégés	36
I-2 – Incidences sur les espaces agricoles	36
I- 3 – Incidences sur les paysages	36
II – Prise en compte du souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur	36
II-1 Protection des ressources naturelles	36
II-2 Protection des animaux et des végétaux – diversité de la faune et de la flore	37
III– Evaluation des incidences Natura 2000.....	37
INCIDENCES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE.....	39
I- Justifications des choix retenus pour le projet de zonage.....	40
II- Etat des lieux de la consommation de l'espace agricole.....	42
III-Conclusion.....	42

***ETAT INITIAL
DE LA
COMMUNE
DE BEAUPUY***

This is a map of the Gers department, France, showing its administrative divisions into communes. The map is color-coded in shades of red/pink. The commune of Beaupuy is circled in red at the bottom center. Other communes labeled include Valeilles, St. Beauzeil, Montaigne de Quercy, Belvezet, Roquecor, Bouloc, St. Juliette, St. Amans du Pech, Lacour de Visa, Touffailles, Lauzerte, Trejols, Sauveterre, Bourgeois, Fauroux, Montagnudet, Miramont de Quercy, St. Amans de Pellagal, Cazes-Mondenard, St. Nazaire de Valentane, Montbarla, Durfort Lacapelette, Perville, Castelsagrat, Montesquieu, Gasques, St. Clair, St. Paul d'Espis, Moissac, Valence d'Agén, St. Vincent l'Espinaisse, Boudou, Lizac, Meuzac, Donzac, Golfech, Goudourville, Pommevieille, Malausse, Les Barthes, Labastide du Temple, Barry d'Islemaud, Dunes, St. Loup, Espalans, Merles, St. Nicolas de la Grave, Castelsarrasin, La Ville Dieu du Temple, Sistels, St. Cirice, Auvillar, St. Michel, Le Pin, Bardigues, Asques, Caumont, St. Porquier, Mansonville, Castera Bouzet, St. Jean du Bouzet, St. Arroumex, Angeville, Castelferrus, Lachapelle, Puygailhard de Lomagne, Coutures, Bagnanvillar, Cordes Tolosannes, Poupas, Balagnas, Lavit, Gensac, Rajolles, Labourgade, Gramont, Marsac, Montgaillard, Esparsac, Serignac, Larrazet, Bourret, Maumusson, Platen, Lamothe Cumont, Cumont, Gimot, Interive, Marignac, Faudos, Escazeaux, Bouillac, Beaupuy, Maubec, Le Cause, Garies, Verdon sur Garonne, Savenes, Aucamville, and Montcassat.

Le pays est en cours de structuration.



Commune rurale de 261 habitants (données INSEE 2006), elle fait partie du canton de Verdun sur Garonne regroupant 9 communes.

Elle appartient à la communauté de communes du Pays de Garonne et Gascogne qui a la même délimitation administrative que le canton. 8690 habitants ont été recensés en 2006 sur le territoire communautaire.

La communauté de communes assiste les communes dans l'aménagement du territoire en ayant intégré dans ses statuts les compétences suivantes (extraits des statuts opposables en mai 2009):

1) compétences obligatoires :

a - Aménagement de l'espace :

- Etudes, actions, réalisations de toutes opérations d'intérêt communautaire devant concourir à l'aménagement de l'espace :
 - * Acquisition, gestion et rétrocession de réserves foncières.
 - * Harmonisation des règles de construction.

b - Actions de développement économique :

- Promotion des zones d'activité économique, création d'ateliers relais, recherche de partenaires, publicité.
- Engagement d'actions pour lutter contre la désertification rurale.
- Développement et gestion du tourisme communautaire :
 - * Actions de commercialisation et de communication par l'Office Intercommunal de Tourisme.
 - * Développement de l'hébergement à vocation touristique, hôtellerie, gîtes.

2) compétences optionnelles :

b - Politique du logement et du cadre de vie :

- Mise en place d'opérations d'intérêt communautaire concernant le logement et l'amélioration du cadre de vie :
 - * Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.)
 - * Réhabilitation du patrimoine ancien ou de caractère.

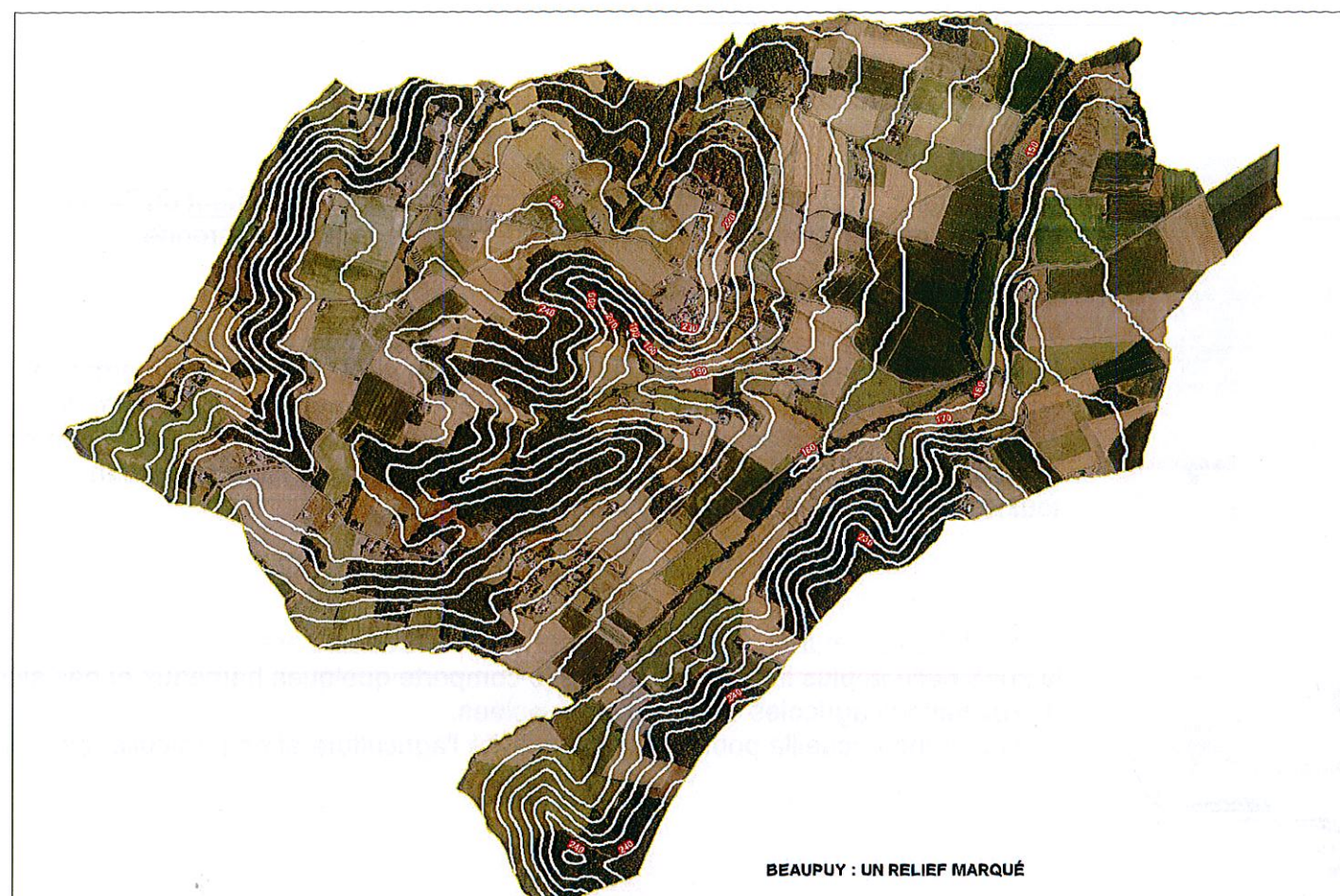


La commune de Beaupuy est située à la limite sud du département du Tarn et Garonne, elle est limitrophe avec le département de la Haute Garonne.

Le bourg de Beaupuy se situe à 11 km de Verdun sur Garonne (commerces et services), chef lieu de canton, à 18 km de Grenade (commerces), à 34 km de Montauban (bassin d'emploi commerces et services) préfecture du Tarn et Garonne la commune se situe à moins de 15 km de la périphérie de l'agglomération toulousaine (Haute Garonne) grand bassin d'emploi.

Le territoire communal couvre une superficie de 1200 hectares. Le bourg centre est la zone bâtie la plus importante mais elle comporte quelques hameaux et des sièges d'exploitations agricoles ou habitations isolées. La commune accueille pour principale activité l'agriculture et en particulier céréalière.

Enjeux: s'appuyer sur les nouveaux moyens mis en place dans ces structures plus importantes pour permettre l'aménagement du territoire dans un contexte durable, mettre à profit la situation géographique et l'influence de l'aire urbaine toulousaine.



UN RELIEF STRUCTURANT LE BOURG DE BEAUPUY



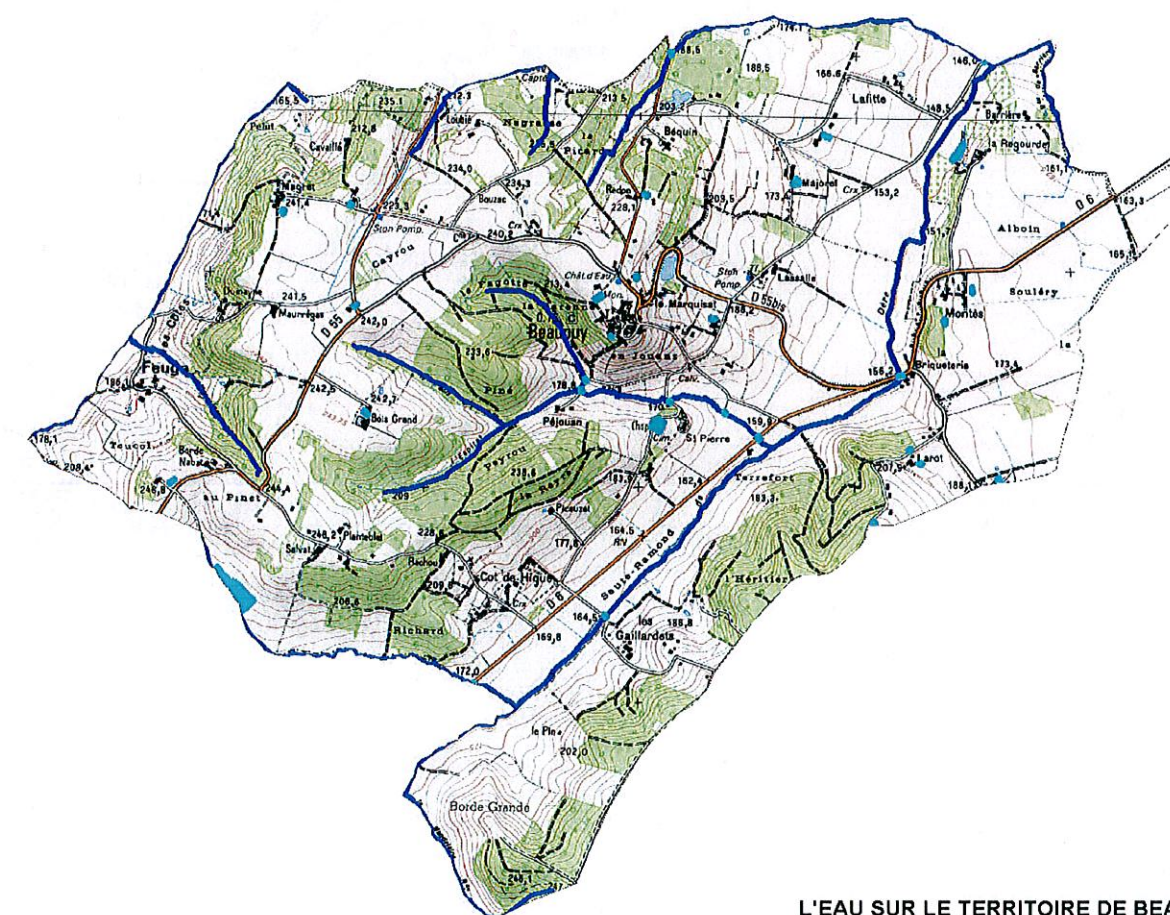
I-2 relief et hydrographie

La commune de Beaupuy présente un relief vallonné descendant sur les plaines des différents cours d'eau avec une altitude maximale de 240 m. Ce relief accidenté façonne le paysage de la commune et a orienté le mode constructif du bourg tout au long de son histoire. Le centre bourg est à 230 m d'altitude.

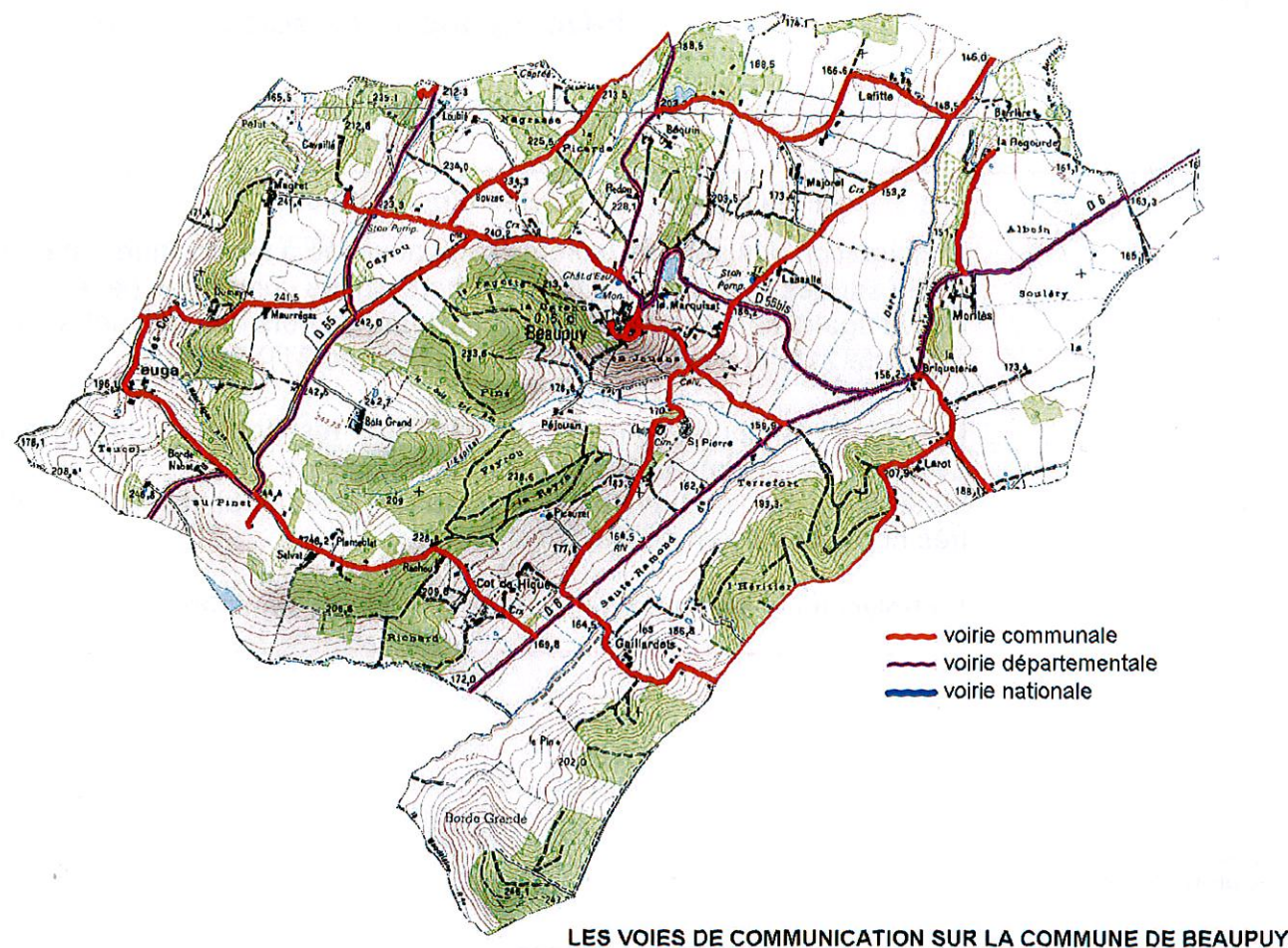
La commune se situe en totalité dans le bassin versant de la Garonne. Son relief lui vaut de nombreux talwegs où se nichent des ruisseaux de plus ou moins grande importance. Il existe également des petits lacs parsemés sur le territoire.

Plus de la moitié des limites communales s'appuie sur ces cours d'eau.

La commune est dans sa totalité dans une zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole, et sensible à l'eutrophisation. Bien qu'il existe une source sur la commune, aucune protection pour des captages n'existe.



Enjeux: protéger de la construction les fortes pentes; adapter les constructions au relief communal et respecter les perspectives et cônes de vues qu'il engendre.
préserver les milieux aquatiques et protéger ou améliorer la qualité de l'eau



I-3- voies de communication

La commune de Beaupuy n'est pas directement desservie par un réseau de communication principal, ni routier ni ferroviaire.

Cependant le bourg se situe à une vingtaine de minutes de l'échangeur autoroutier « Montauban Sud » dans la zone de Monbartier permettant l'accès à l'autoroute A20 en direction de Paris ou à l'A62 en direction de Bordeaux. Il est à 20 minutes de la gare ferroviaire de Grisolles ou à 35 minutes de celle de Montauban

L'accès aux commerces et aux services de Verdun sur Garonne et de Grenade se fait par le biais de routes communales ou départementales (D3 et D6).

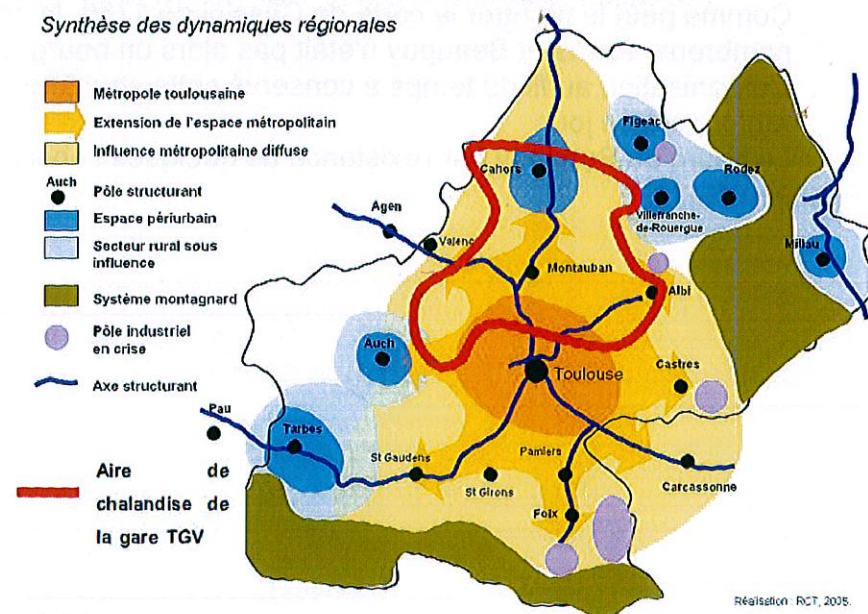
L'accès à Toulouse et à son bassin d'emploi se fait préférentiellement par le réseau routier départemental.

Le temps d'accès à l'aéroport de Blagnac à Toulouse est de 40 minutes par routes départementales.

Les grands projets d'infrastructure de communication tel que la ligne grande vitesse et la gare LGV prévue à proximité de Montauban impacteront sur l'accessibilité de ces communes au Sud-Ouest de Verdun sur Garonne.

Carte 6 : Aire de chalandise de la gare TGV au sein de la région Midi-Pyrénées

Synthèse des dynamiques régionales



Enjeux: limiter l'urbanisation le long des voies de communication
prendre en compte l'influence du projet LGV dans l'aménagement du territoire

II-Occupation des sols actuelle

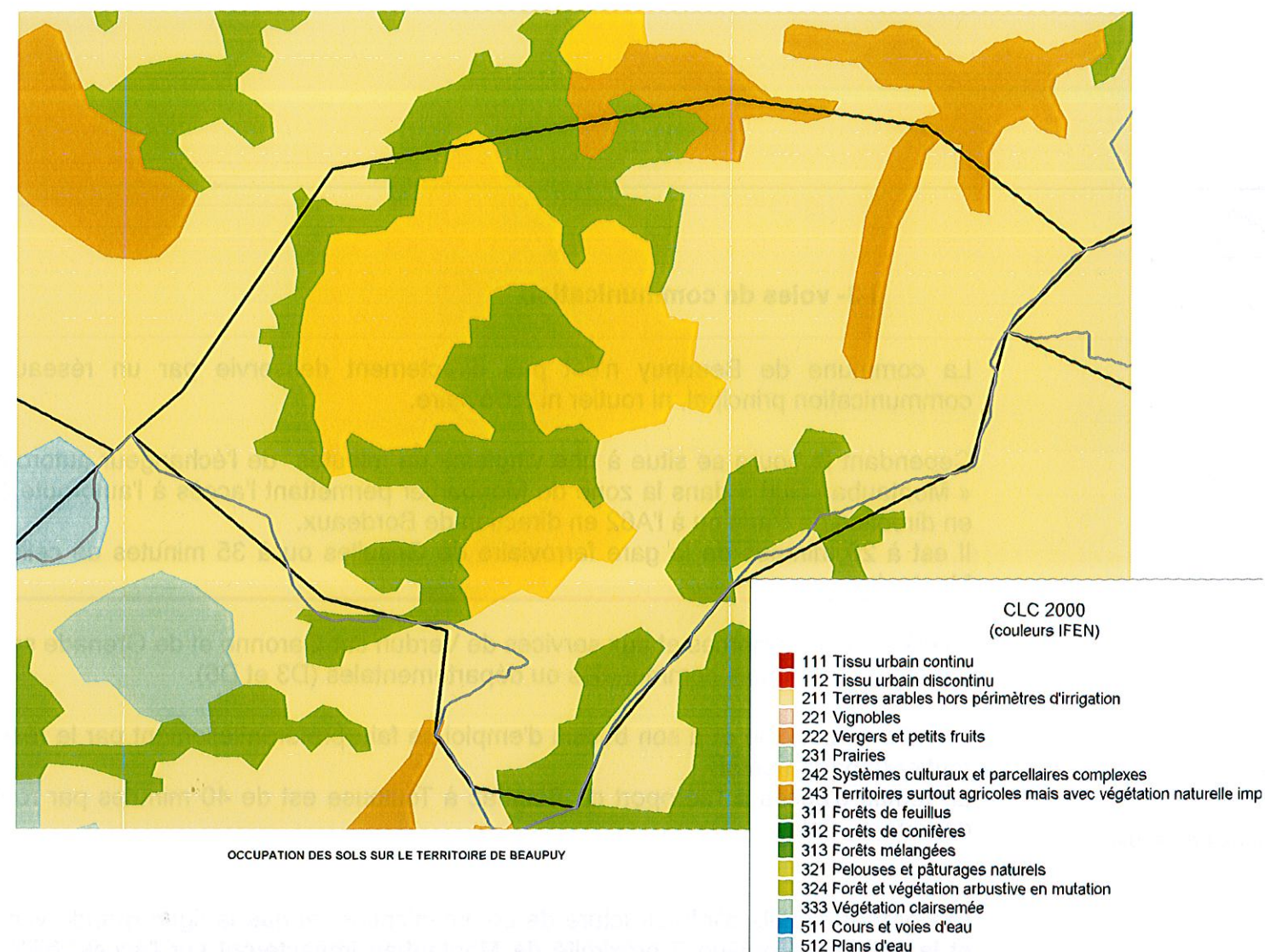
II-1 les principaux modes d'occupation

L'occupation des sols est essentiellement vouée à l'agriculture répartie en grande partie sur des systèmes culturaux et parcellaires complexes (légende 242). Il s'y trouve également en quantité de la terre arable hors des périmètres d'irrigation (légende 211) et des forêts de feuillus (légende 311).

Une bande autour du cours d'eau de la Dère reste un Territoire surtout agricole mais avec une végétation naturelle importante (légende 243).

Le territoire de Beaupuy ne possède pas de tissu urbain continu important mais de très nombreux espaces bâtis;

La polyculture d'oléagineux sous irrigation est dominante



II-2 Structures urbaines

La structure urbaine sur la commune de Beaupuy est très éclatée.

Comme peut le montrer la carte de Cassini de 1750, la commune abritait déjà de très nombreux écarts et Beaupuy n'était pas alors un bourg d'importance.

L'urbanisation au fil du temps a conservé cette structure qui ne peut être celle à renforcer à ce jour.

Le bourg de Beaupuy par l'existence de quelques services s'est, tout de même, un peu étoffé.



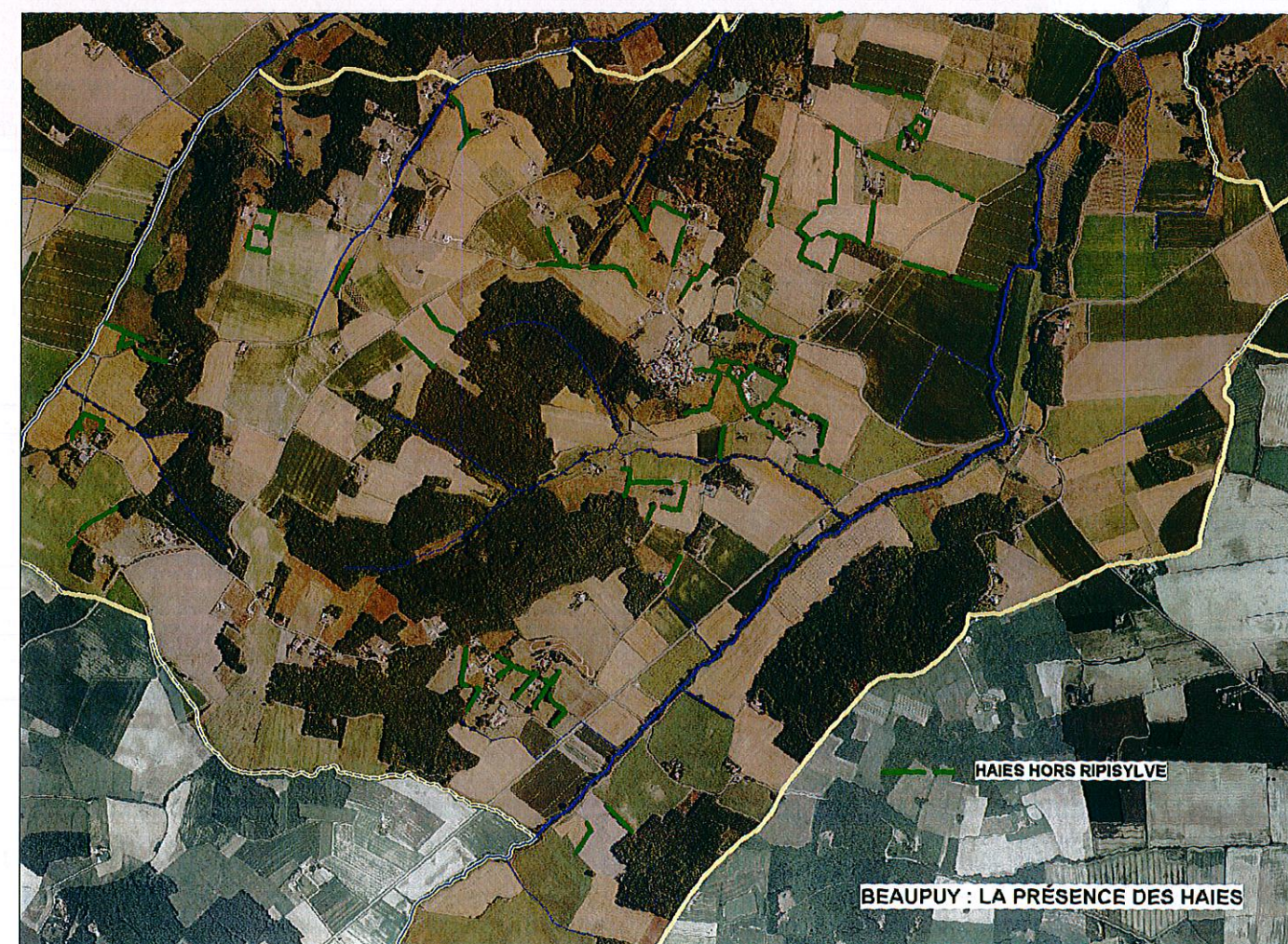
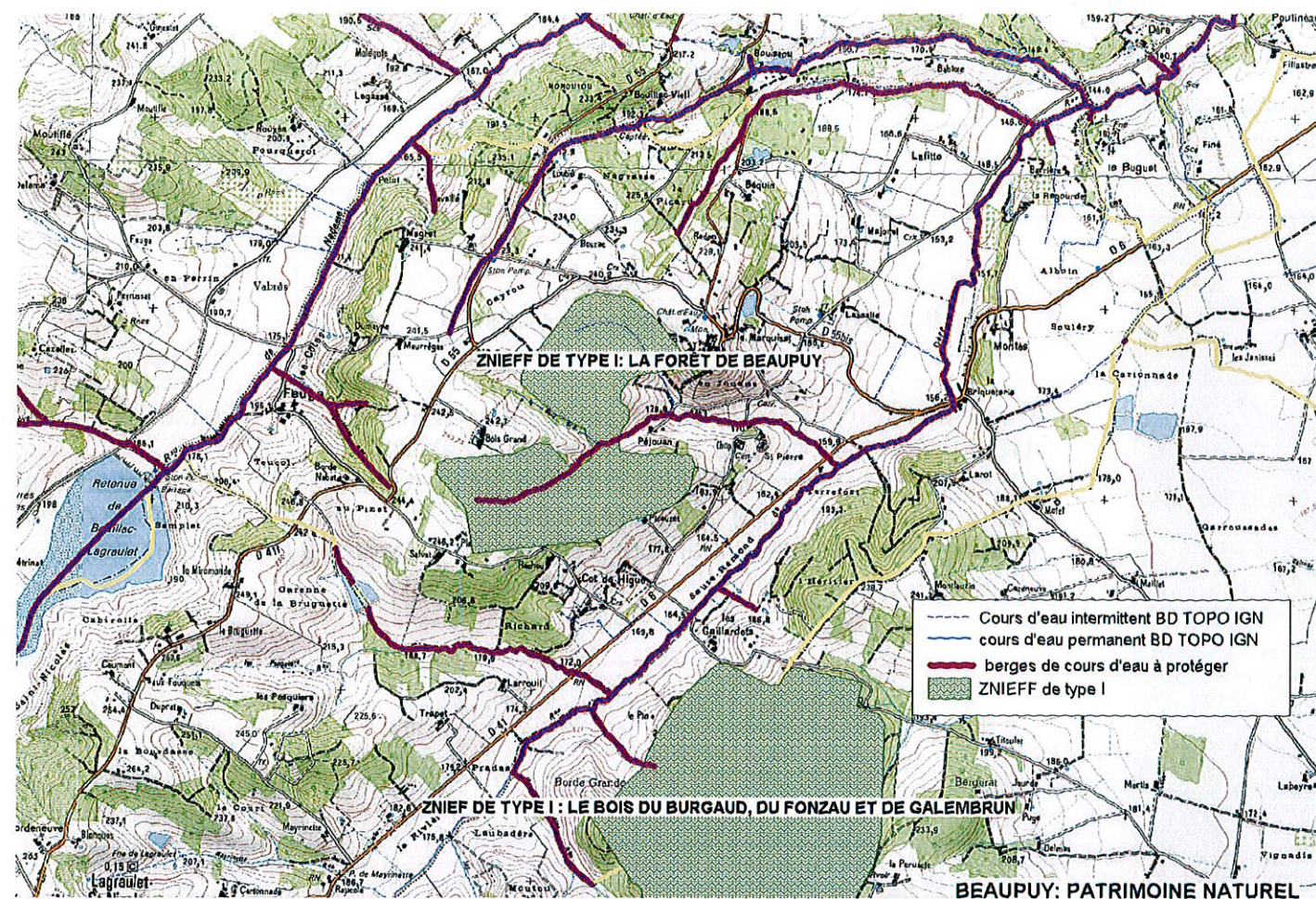


II-3 urbanisation récente ou projetée

L'ensemble du parc de logement à Beauپuy est passé de 95 habitations en 2000 à 115 en 2006 (voir détail dans le paragraphe habitat).

Depuis 2000, les constructions ont été érigées essentiellement en fonction des opportunités le long des petits axes routiers de la commune sans aucune cohérence urbaine. Elles contribuent encore à l'étalement urbain et à l'éclatement de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire.

Enjeux: préserver les espaces agricoles et les activités liées à l'agriculture
 renforcer l'urbanisation du bourg
 arrêter le gaspillage d'espace en ne permettant plus le mitage et l'étalement urbain



III- Patrimoine naturel; Paysage; perception de la commune

III-1- Patrimoine naturel

La commune est couverte de grands ensembles forestiers dont deux sont classés en zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I:
En plus des intérêts écologiques des espaces boisés,

la forêt de Beaupty a un intérêt

- * faunistique notamment ornithologique (site de nidification de plusieurs rapaces forestiers, dont l'épervier, le faucon hobereau, le hibou moyen duc, le pic mar, le pic épeichette, le gros bec, les busards)
- * mammalogique par la présence de chevreuil, blaireau, écureuil, genette
- * floristique par la présence de stations de chêne liège et mycologique (diversité de champignons forestiers)

le bois du Burgaud, de Fonzau et de Galembrun a un intérêt:

- * faunistique, notamment ornithologique: site de nidification de Rapaces tels que Epervier, Autour, Hibou, moyen-duc, Faucon hobereau, mais aussi Pic mar et Pic épeichette.
- Bonne densité de Busards cendrés et St Martin dans les coupes forestières.
- * mammalogique: présence du Chevreuil, du Blaireau, de la Genette, de l'Ecureuil.
- * floristique: présence remarquable de Erica vagans, Genista anglica, Cistus salvifolius, station de Chêne liège (Quercus suber).

La commune est drainée par des cours d'eau permanents ou intermittents. Outre la ressource en eau, ils représentent tout un écosystème animal et végétal. En particulier les berges de certains de ces cours d'eau sont à protéger par des bandes enherbées (arrêté préfectoral du 12 juillet 2006)

De par l'évolution du mode d'exploitation agricole les haies et taillis ont fortement diminué sur la commune. La grande majorité des haies est en limite de voies ou en clôture de propriété.

Ils sont cependant essentiels au sein des corridors écologiques, pour lutter contre l'érosion des sols et dans la gestion des eaux pluviales par exemple.

VALLÉE DE LA GARONNE

Verdun/Garonne / Dieupentale

OUEST

Beaupuy

Verdun/Garonne

Dieupentale

EST

Coteaux de Lomagne

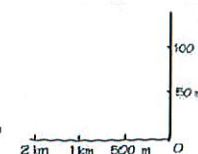
Terrasse de la Garonne

Plaine de la Garonne

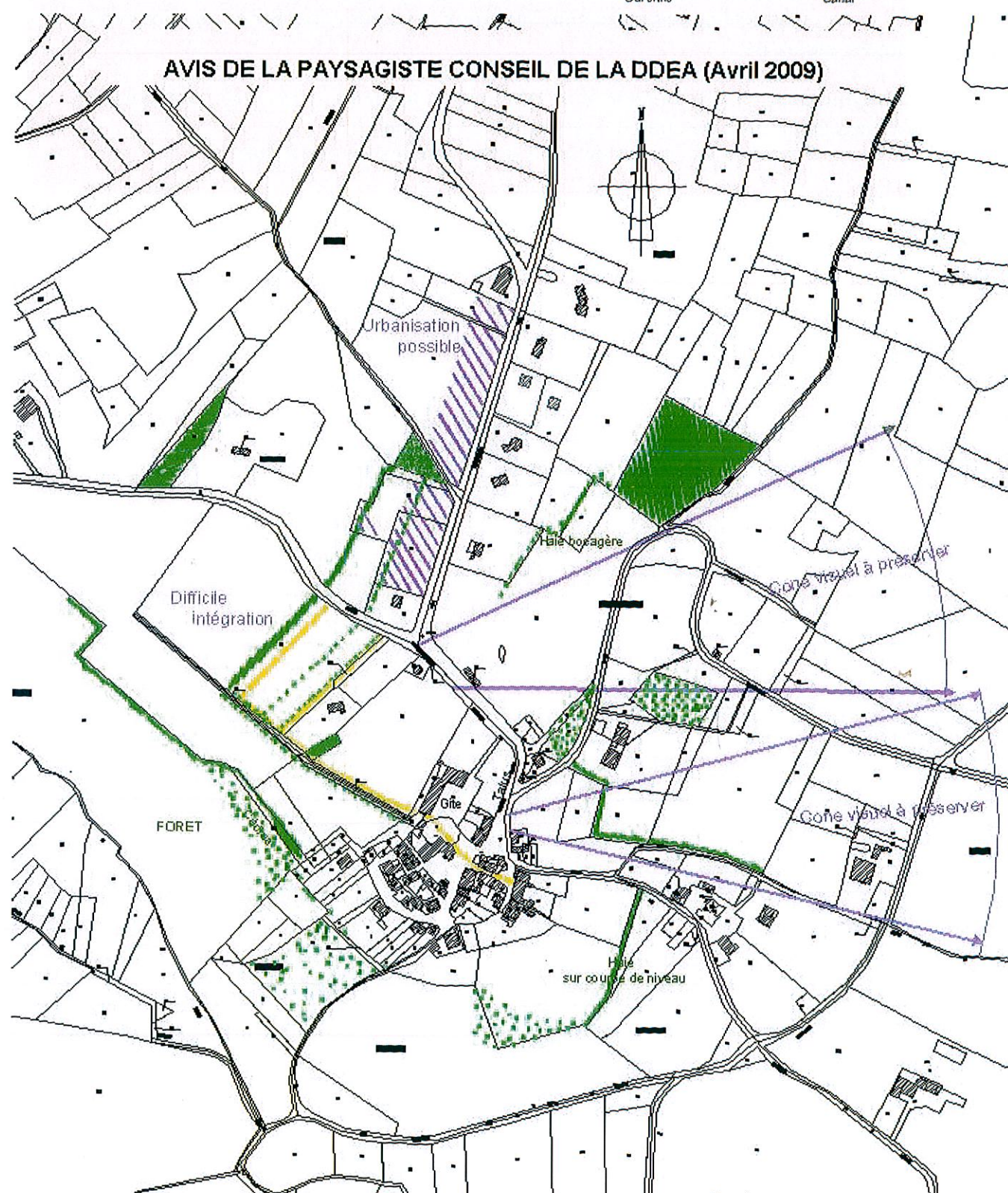
Garonne

Terrasse

Terrasse entre La Garonne et le Tarn



AVIS DE LA PAYSAGISTE CONSEIL DE LA DDEA (Avril 2009)



III-2- Paysage, perception de la commune

« Au Sud Ouest du département, la Lomagne fait partie des « Coteaux de Gascogne » qui s'étendent largement plus à l'Est dans le département du Gers. Elle est sous influence pyrénéenne en constituant une extrémité de l'immense cône de déjection du plateau de Lannemezan.

Par temps clair s'ouvrent d'ailleurs des vue lointaines sur la chaîne pyrénéenne, notamment depuis le rebord haut de la vallée de la Gimone, au dessus de Beaumont de Lomagne.

Contrairement aux coteaux du Bas Quercy, ou à ceux de Monclar avec le Tarn, les coteaux de la Lomagne ne tombent pas directement « dans » la Garonne. Des terrasses alluviales assurent la transition.

Les terrasses s'allongent le long de la Garonne sur l'ensemble des 60 km de linéaire du département, entre Aucamville - Verdun-sur-Garonne au sud et Donzac au nord, pour une épaisseur de 2 à 10 km environ. »

(extrait de l'étude Tarn et Garonne : Éléments pour une politique des paysages par l'Agence Bertrand Folléa - Claire Gautier, paysagistes DPLG; Septembre 1999)

Le territoire communal est situé pour ses trois quart ouest dans l'unité paysagère des coteaux de Lomagne et l'autre partie dans l'entité paysagère des terrasses hautes de la Garonne en rive gauche terrasses alluviales qui assurent la transition entre les coteaux de Lomagne et la Garonne.

Les espaces boisés sont nombreux, entre- coupés de pâtures ou de terres cultivées. Vallons, talwegs et terrasses donnent une ambiance rurale, champêtre, de bien être.

Le village de Beaupuy est perché sur la rive gauche du ruisseau de Dère. Cette situation offre des balcons sur les terrasses de la Garonne. Certains points de vue sont remarquables.

Les perceptions sont des panoramas élargis, en façade. Le calme est une constante dans ce paysage lomagnol.

Les haies bocagères sont un « matériau » indispensable à l'intégration des nouvelles bâtisses.

Certaines d'entre elles soulignent le relief soit parce qu'elles épousent les courbes de niveau, soit parce qu'elles reprennent les lignes de plus grandes pentes.



Enjeux: Protéger les grandes entités paysagères dont les ZNIEFF, les ripisylves et les cours d'eau.

Valoriser, mettre en valeur ou requalifier les boisements.

Protéger et réimplanter les trames bocagères.

Proposer des essences de végétaux et inciter la plantation de clôtures en haies végétales.

Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages végétaux remarquables (haies, bosquets ou éléments isolés avec des ormes, châtaigniers, futaies anciennes de chênes, cèdres, pins parasols)

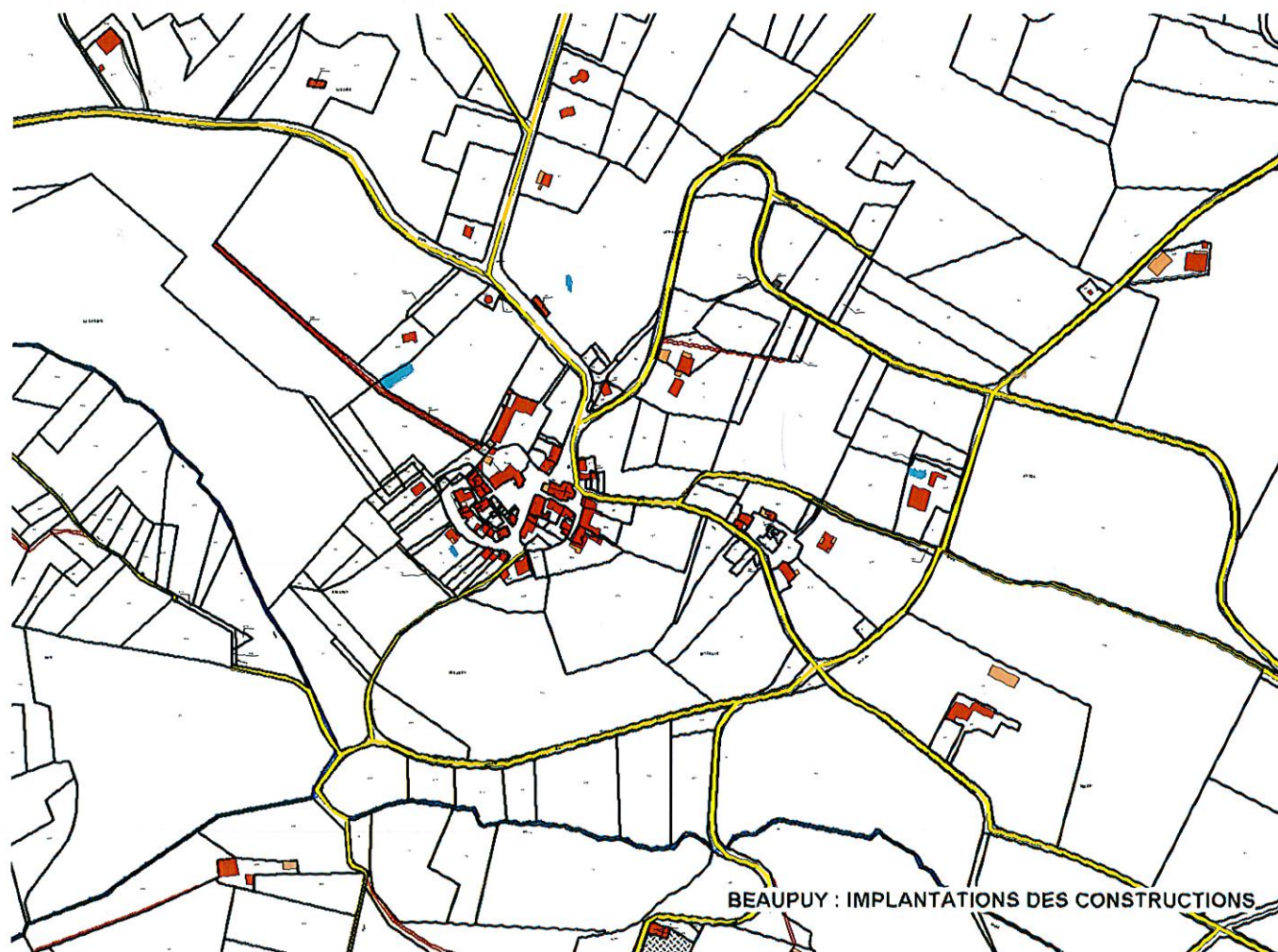
Préserver les points de vues remarquables (co-visibilités)

campagne photographique en avril 2009 - plan plus grand page suivante

Zoom de la campagne photographique (plan élaboré par DDT / DTA Montauban/BADT / S. MOULIS)



Le château de Beaupuy



IV- Architecture et patrimoine bâti

Le bourg de Beaupuy se situe sur l'éperon où s'agglomèrent le château, l'église et quelques maisons sur un schéma circulaire épousant parfaitement la courbe de niveau qui limite la bordure du plateau.

Le « glacis » du Puy est découpé au Sud par un système parcellaire rayonnant de maisons et de leurs jardins. Au Nord, sur le plateau, des habitations s'égrènent de façon très lâche, c'est-à-dire en consommant beaucoup d'espace en bordure de route.

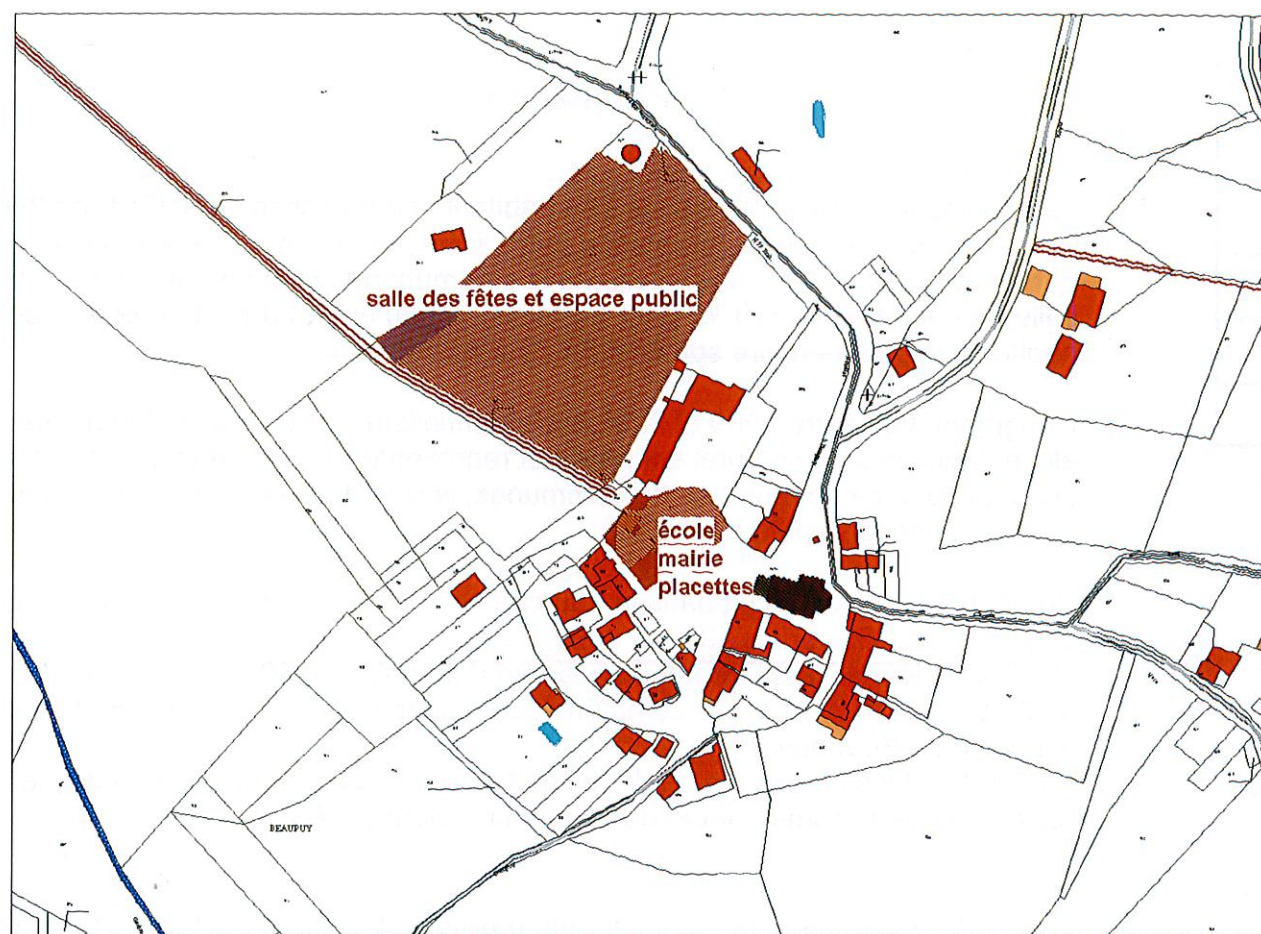
Le patrimoine bâti est caractérisé par l'élément minéral, la brique toulousaine. Des corps de ferme et dépendances, avec un parc arboré sont dispersés dans la commune. Le bourg possède en son sein des éléments architecturaux intéressants (édifice religieux, école, mairie, château d'eau...)

La maison pavillonnaire s'est développée aux abords du village et dans les zones autorisées.

Ce nouveau patrimoine n'a pas d'organisation contrairement au bâti ancien qui s'implantait en limite du domaine public

L'architecture standard cohabite avec des bâtisses du XVIII^{ème} siècle ou avec de l'insolite (maison en bois). Un petit patrimoine anecdotique rural (chapelle, calvaires, fontaine...) peut faire l'objet d'attention particulière (balades, déplacement doux, circuits...)

Enjeux: Renforcer la notion de bourg sur Beaupuy
Préserver l'aspect architectural du bourg de par les implantations et les matériaux utilisés
Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages minéraux remarquables dans le bourg ou isolés



BEAUPUY: SES ESPACES PUBLICS

V- Espaces publics, voiries, équipements et réseaux

Il existe peu d'espace public sur la commune en adéquation avec la structure urbaine qui ne possède pas encore un bourg centre important. Cependant une acquisition municipale pour la construction de la salle communale a créé un grand espace public à qualifier à côté de l'école et de la mairie.

Le plan de mise en accessibilité des voiries et des espaces publics n'est pas réalisé à ce jour. Mais il n'existe pas de chaîne de déplacement continu amenant aux différentes structures d'accueil de la commune. Il n'existe pas non plus des aménagements pour les déplacements doux.

De par les constructions éparées la commune est drainée par de multitudes de petits réseaux fragiles et sensibles aux intempéries (électricité, téléphone en particulier).

Le bourg est raccordé à l'assainissement collectif qui aboutit à une station filtre à sable de capacité d'environ 80 équivalent-habitants et qui ne peut recevoir plus de rejets. La station se situe à l'opposé de l'urbanisation récente et future. Le service public assainissement non collectif est géré par la communauté de communes de Garonne Gascogne.

La commune est desservie en eau potable par le syndicat mixte intercommunal des eaux de Verdun sur Garonne – Beaupuy – Bouillac.

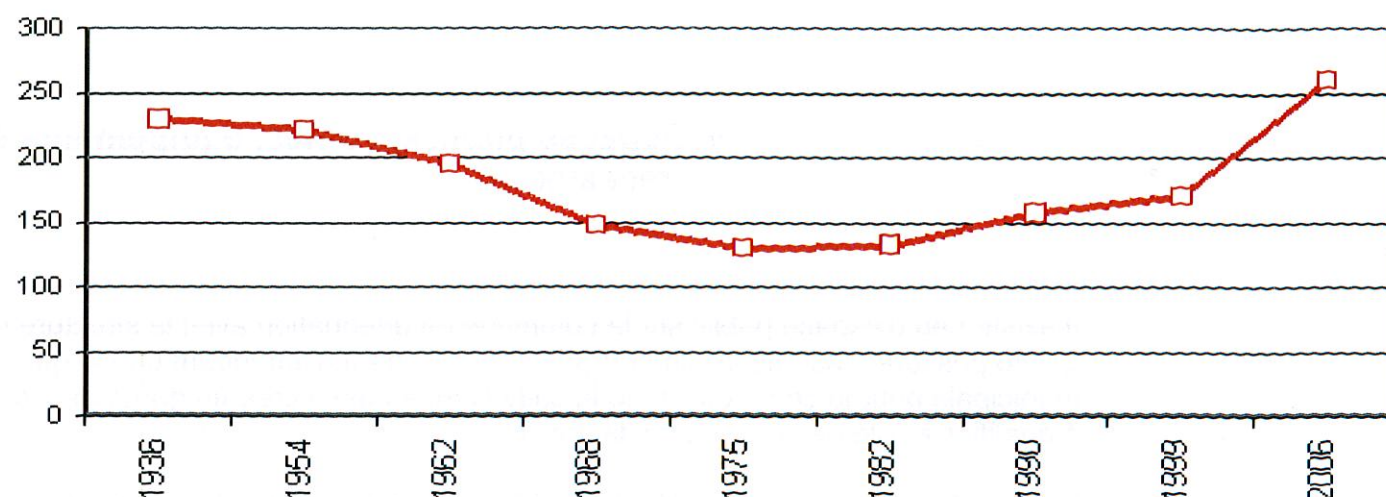
Il existe une borne incendie sur le bourg qui permettrait une bonne défense incendie.

La commune est desservie par le Gaz naturel.

Le conseil général a appuyé les communes pour qu'elles puissent être couvertes par le réseau internet haut débit. L'ADSL fonctionne bien a priori.

Enjeux: Prendre en compte certains modes de déplacement non encore intégrés.
Renforcer les réseaux et les organiser en fonction d'un projet urbain
Adapter les objectifs d'accueil de la population aux réseaux existants.

Démographie



Population sans doubles comptes depuis 1936

	2009	2006	1999	1990	1982	1975
Population sans doubles comptes	294	261	171	158	133	130

	2006/1999	1999/1990	1990/1982	1982/1975
Evolution en %	52,6%	8,2%	18,8%	2,3%
Solde migratoire	79	7	27	16
Solde naturel	11	8	-2	-13

Population par classe d'âge	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
2006	66	29	64	46	36	20
En %	25,3%	11,1%	24,5%	17,6%	13,8%	7,7%
1999	30	15	43	38	34	11
En %	17,5%	8,8%	25,1%	22,2%	19,9%	6,4%

	2006		2006	1999
Nombre de ménages	110	Taille moyenne des ménages	2,67	3,43

Revenu fiscal médian des ménages (2007)	28762	Revenu fiscal médian des ménages par UC* (2007)	17957
---	-------	---	-------

UC : unité de consommation

Commune de **Beaupuy**

Sources : INSEE / RGP, DGFIP

VI- Population

La population de Beaupuy est de 294 habitants au recensement INSEE de 2009. Elle a connu une forte augmentation entre 1999 et 2006 de 50,9 % (soit environ 88 personnes) bien supérieure à celle de la communauté de communes (20,7%) et à celle du département (10 %) pour s'affaiblir un peu entre 2006 et 2009 passant à 30 habitants supplémentaire soit environ 13% en trois ans..

L'augmentation entre 1999 et 2006 est essentiellement due à un solde migratoire élevé. Mais, le solde naturel est positif et représente 11% de cette augmentation, alors que sur la communauté de communes, la part du solde naturel n'est que de 4% et, dans le département de 8,5%.

Ce phénomène se perçoit dans le pourcentage de la tranche d'âge 0-19ans qui a augmenté de 9% depuis 1999 et qui est la plus importante de la commune.

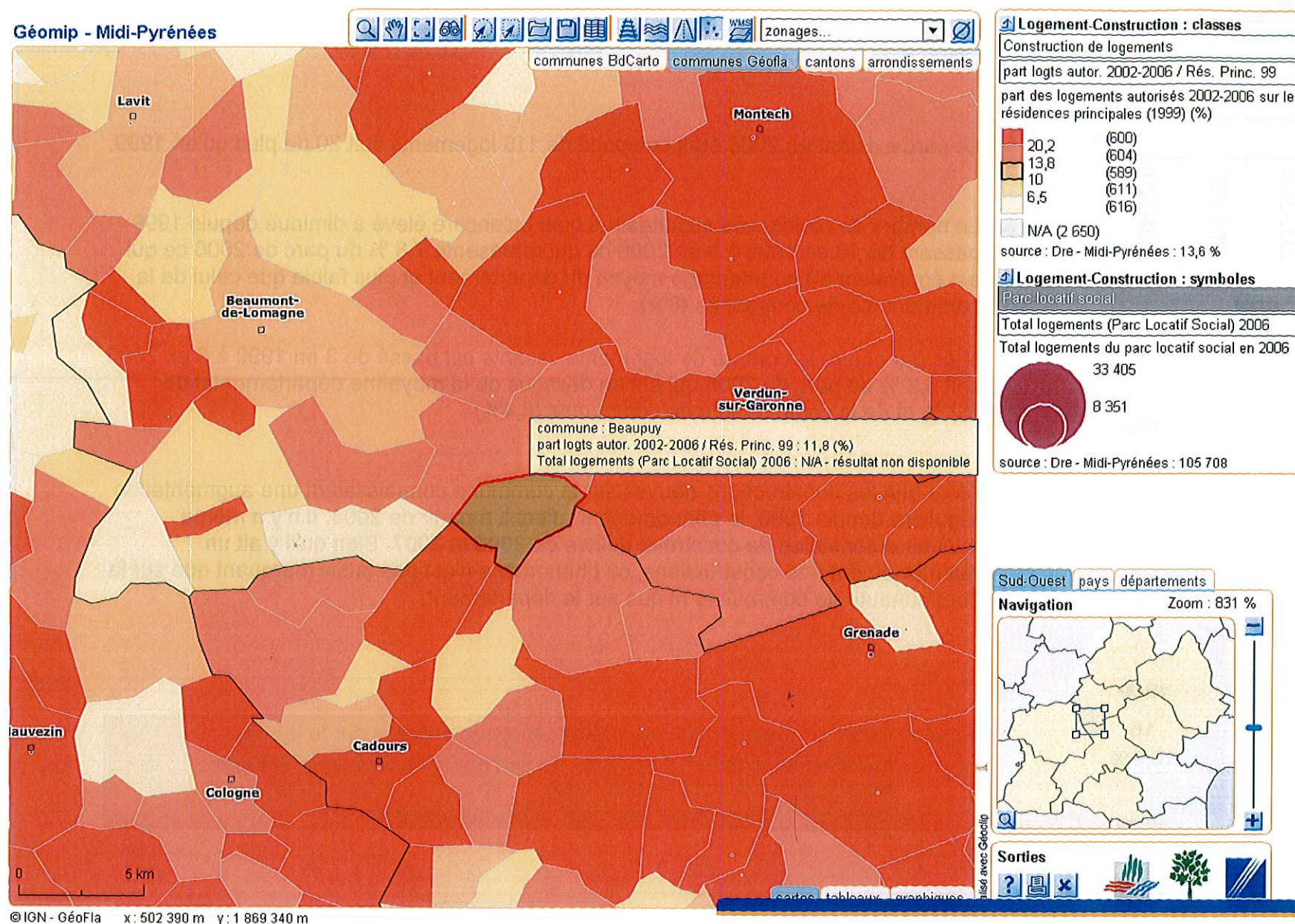
L'indice de jeunesse qui représente la part des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans est de 1,41 sur la commune : ce qui montre un rajeunissement de la population à Beaupuy.

En 1999, cet indice était de 0,78 qui était en dessous de l'indice de jeunesse sur l'ensemble de la communauté de communes alors à 0,83.

Enfin la taille des ménages a augmenté passant de 2,28 en 1999 à 2,61 en 2006 tendance inverse à la plupart des communes du département ce qui peut s'expliquer par l'arrivée de jeune couples avec enfants ou ayant eu un enfant peu après s'être installés sur Beaupuy.

La commune compte 24 ménages supplémentaires en 2006 par rapport à 1999. 30% des habitants n'habitait pas Beaupuy en 2001: ce qui montre qu'au delà de l'augmentation de la population il y a également un renouvellement.

Enjeux: Intégrer dans un projet urbain le rajeunissement de la population et son vieillissement en réfléchissant aux déplacements doux et aux structures de loisirs
Réfléchir à l'échelle intercommunale à des structures « petite enfance »
Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
Anticiper le desserrement des ménages par la construction de petit logement



VII- L'habitat

La communauté de communes du Pays de Garonne et Gascogne est maître d'ouvrage d'un programme d'intérêt général (PIG) qui permet la réhabilitation de l'habitat privé. Ce programme d'habitat entre dans sa 3^e année d'animation-suivi (juin 2009 à juin 2010) et fait suite à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (animation-suivi de 2002 à 2006). Le PIG a pour objectifs de :

- valoriser le patrimoine vacant pour étoffer le parc locatif
- remettre sur le marché ou améliorer des logements locatifs en loyers conventionnés et intermédiaires
- permettre aux propriétaires occupants à faibles revenus d'améliorer leurs logements
- lutter contre l'indécence, l'insalubrité et la précarité énergétique
- améliorer la qualité architecturale des bâtiments, eu égard aux enjeux patrimoniaux

La commune de Beaupuy peut être considérée comme une commune à péri-urbanisation émergente caractérisée par

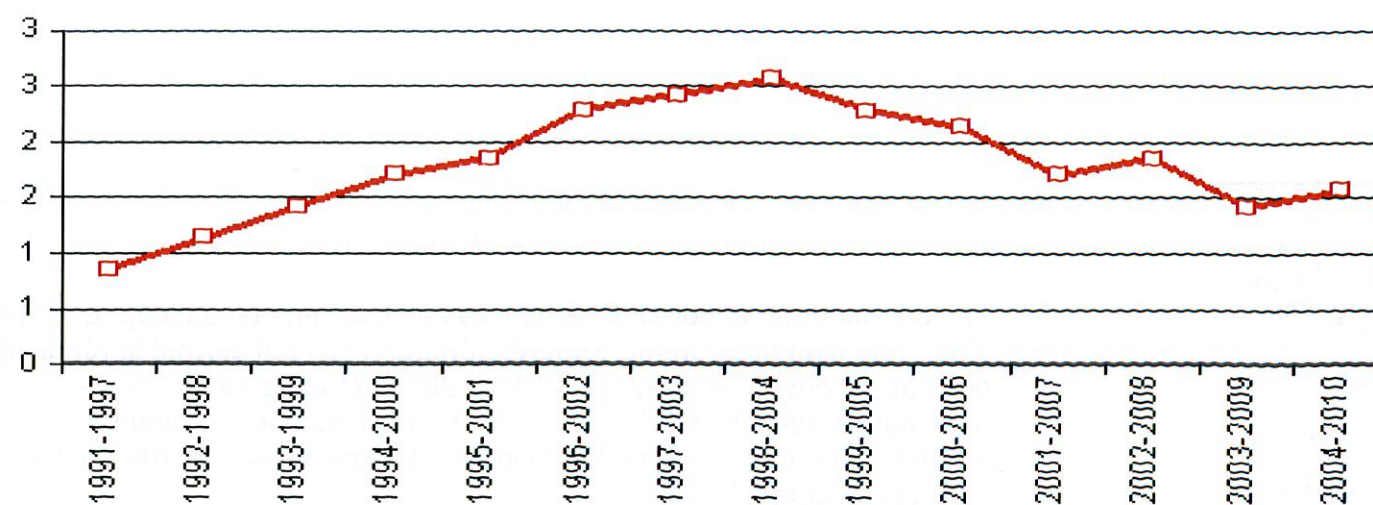
- ★ une part de logements anciens importante (44% des résidences principales ont été achevées avant 1949) et sans confort élevé
- ★ peu de logement locatif (3 logements locatifs sociaux communaux)
- ★ une proportion de résidence secondaire au dessus de la moyenne départementale (7,8%)
- ★ des revenus faibles et une précarité significative

le nombre de logements vacants est relativement faible (6 en 2006)
le taux de chômage sur la commune en 2006 est de 11% ce qui est supérieur au taux de chômage sur le département et sur la France métropolitaine (8% en 2006).

Il n'existe pas sur la commune d'opération « potentiellement » de Robien bien qu'il en existe 9 sur la communauté de communes représentant 395 logements locatifs.

Le logement locatif social est quasi inexistant sur la commune puisqu'il y a seulement trois logements communaux et aucun logement privé.

Logement



Construction neuve de 1991 à 2010 (moyennes glissantes sur 7 ans)

Construction neuve

	2010	2009	2008	2007	2006
Individuel	2	0	4	0	3
Collectif et résidence	2006-2010 0				

Parc existant (RP 08)

Ensemble du parc	2008	1999	Résidences secondaires	2008	1999
	125	95		9	16
			En % du parc	7,2%	16,8%
Résidences principales	2008	1999	Logements vacants	2008	1999
	110	76		6	3
En % du parc	88,0%	80,0%	En % du parc	4,8%	3,2%

Résidences principales

Statut d'occupation 2008	Propriétaires occupants	Locataires non HLM	Locataires HLM	Occupants à titre gratuit	
	93	9	1	7	
En %	84,5%	8,2%	0,9%	6,4%	
Parc locatif social au 31/12/10	Parc HLM	Parc collectivités locales	Parc privé ANAH	Parc total	dont très social
	0	3	0	3	0

Le parc existant en 2006 était composé de 115 logements soit 20 de plus qu'en 1999.

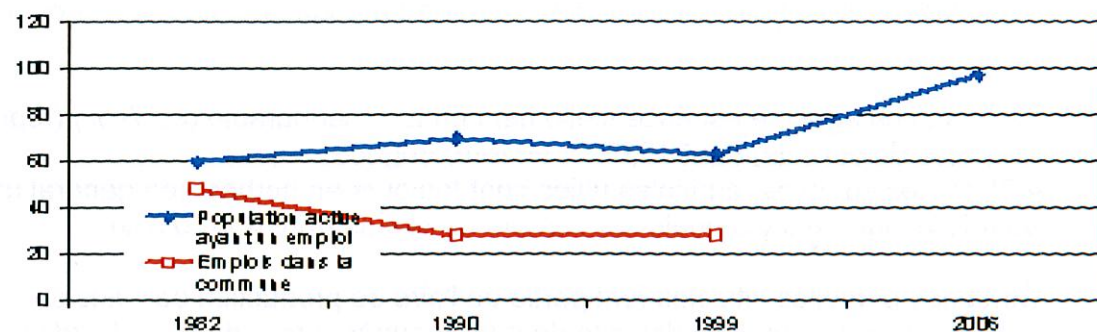
Le nombre de résidences secondaires bien qu'encore élevé a diminué depuis 1999 passant de 16 en 1999 à 9 en 2006 ce qui représente 7,8 % du parc de 2006 ce qui est équivalent au pourcentage moyen du département et plus faible que celui de la communauté de communes (8%).

Mais par contre le nombre de logements vacants est passé de 3 en 1999 à 6 en 2006 soit 5,2 % du parc de 2006 qui est en dessous de la moyenne départementale de 6,2 % et de la communauté de communes (6,4%) .

Alors que les constructions neuves sur la commune connaissent une augmentation régulière depuis 1990, le phénomène s'infléchit à partir de 2004. Il n'y a même aucune autorisation de construire délivrée en 2005 et 2007. Bien qu'il y ait un ralentissement des constructions, ce phénomène n'est pas aussi marquant que sur la communauté de communes ni que sur le département.

Enjeux: Créer un projet urbain pour relancer la construction sur le bourg.
Mobiliser la vacance pour créer du logement locatif à loyer modéré
Intervenir sur le parc inconfortable
Valoriser et promouvoir les matériaux renouvelables

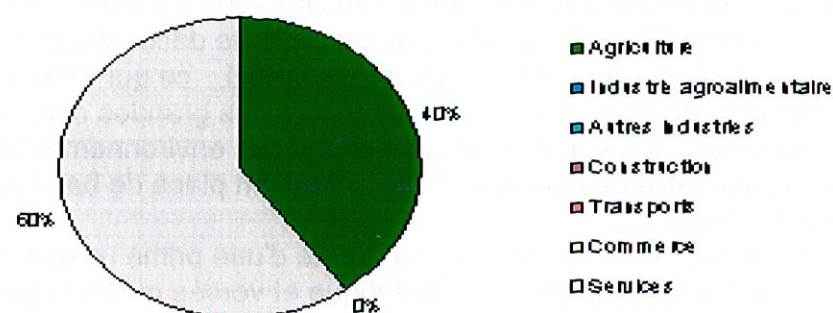
Emploi



	2006	1999	1990	1982
Population active ayant un emploi	97	63	70	60
Emplois dans la commune		28	28	45
Dont emplois salariés		54%		
Dont artisans, commerçants, chefs d'entreprise, professions libérales		0%		

N.B. : la donnée "emplois dans la commune" est extraite du recensement extrapolé pour 1999, du sondage au 1/4 pour 1990 et 1982.

Emplois par secteurs d'activités en 1999



N.B. : le rattachement de l'emploi au secteur d'activité R.G.P. est déclaratif.

Sources : INSEE / R.G.P.

Emploi salarié

	Appareil productif	Economie résidentielle	Sphère publique	Total
Emplois salariés au 31/12/2005	23	3	6	32
En %	72%	9%	19%	100%

Sources : INSEE / CLAP

	Industrie agro-alimentaire	Autres industries	Construction	Transports	Commerce	Services	Total
Emplois salariés privés (hors agriculture) au 31/12							
2000	0	0	1	0	0	0	1
2005	0	0	2	24	1	0	27
2006 (prev.)	0	0	2	27	2	0	31

Sources : ASSEVO

Chômage

	2007	2005	2000
Demandeurs d'emploi cat 1-2-3 au 31/12	8	10	5
Dont chômeurs longue durée	de 1 à 4	de 1 à 4	de 1 à 4

Sources : DARES, Ministère du Travail

Commune de Beaupuy

VIII- Activités économiques et sociales

VIII-1- L'activité économique et sociale

En 1999, seuls deux secteurs de l'activité économique sont représentés sur la commune: les activités de services (60%) et l'activité agricole (40%).

En 2005, 72% des emplois sont salariés (soit 32 personnes).

24 personnes travaillent dans le domaine du transport, deux dans celui de la construction. 1 seule personne travaille dans le domaine du commerce.

La commune et le service public sont générateurs de 6 emplois salariés pour le groupe scolaire (dont la restauration) et la mairie.

Beaupuy est en regroupement pédagogique intercommunal avec Bouillac et accueille environ 28 élèves de maternelles (maximum 32 élèves).

3 emplois salariés génèrent de l'économie résidentielle.

On peut également trouver sur la commune deux gîtes ruraux.

Bien que le taux de chômage ait diminué entre 1999 et 2006 il reste de 11%.

Enjeux: Maintenir et renforcer les services à la population au sein de la communauté de communes

VIII-2- l'activité agricole

L'activité agricole représente toujours une grande proportion des emplois sur la commune.

Elle est une part prépondérante de l'économie hors tertiaire.

Lors de la campagne de politique agricole commune de 2007 il y avait 9 exploitations recensées pour 549 hectares de surfaces agricoles utiles (SAU) déclarés.

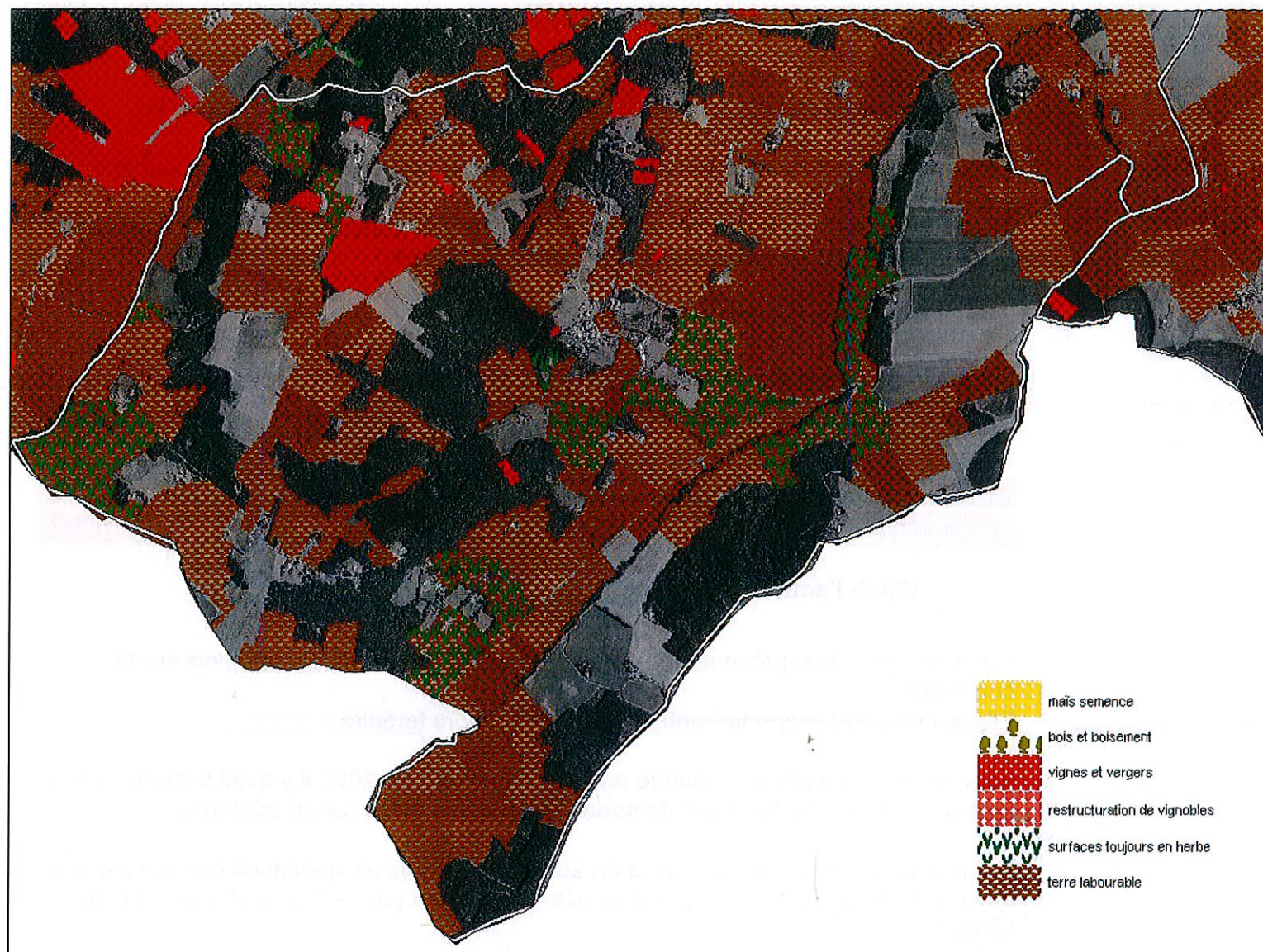
Par rapport à 1988 il ne reste plus en 2000 que 3 chefs d'exploitation de moins de 40 ans (soit -25%), 5 chefs d'exploitation de 40 à 55 ans (soit -37,5%) et 4 ont plus de 55 ans.

Il n'y a pas de jeune agriculteur installé à ce jour.

De manière identique à la tendance du département, la moyenne d'âge des chefs d'exploitation continue d'augmenter.

Le nombre d'UTA (unité de travail annuel) est passé de 19 pour 19 exploitations et 709 hectares de SAU en 1988 à 14 pour 12 exploitations et 549 hectares de SAU en 2000 (données GEOMIP). Comme dans le département, entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitation diminue (- 7) ainsi que la surface exploitée (- 160 Ha) mais la surface moyenne exploitée augmente (+ 8,45 ha/expl soit 45,75 Ha par exploitation en moyenne) et le nombre moyen d'UTA par exploitation augmente (+ 0,17).

OCCUPATION AGRICOLE SUR LA COMMUNE DE BEAUPUY



Par contre les données entre 2004 et 2007 montre que sur Beaupuy, une nouvelle exploitation s'est créée et que la SAU déclarée a augmenté de 7,03 Hectares.

L'occupation agricole est essentiellement en terre labourable (93,74%) (représentant la culture de céréale) dont 15,66 % en terre irriguée.

4,75 % des surfaces agricoles utiles sont toujours en herbes (en général utilisée pour l'élevage) et il y a quelques vergers ou vignes (moins de 0,5%) .

Certaines parcelles viticoles font partie de l'aire de production des vins à « appellation d'origine vin délimité de qualité supérieure » de Saint Sardos.

La commune fait partie de la « petite » région agricole des coteaux du Gers. Le prix moyen à l'hectare de la terre agricole labourable était en 2007 de 4200 € (2800 € pour les prairies) coût moyennement élevé par rapport à l'ensemble du département mais qui ne cesse d'augmenter et de rendre de moins en moins accessible les terres au primo-agriculteur.

Les soutiens à l'agriculture.

1/ « les aides du 1er pilier »

Depuis la dernière réforme de la PAC en 2003 les aides communautaires ne sont pas directement liées à la production, on parle de découplage des aides.

En France il s'agit d'un découplage partiel, ce qui signifie qu'une partie des aides reste liée à la production (ex : les grandes cultures) et est versée sous réserve du respect de certaines exigences environnementales, on parle de conditionnalité des aides PAC (Ex : mise en place de bandes enherbées le long des cours d'eau).

L'autre partie est attribuée sous forme d'une prime unique calculée par exploitation en fonction d'une référence historique et versée qu'il y ait production ou non, il s'agit du droit à paiement unique (DPU).

L'ensemble constitue ce que l'on appelle les aides du « premier pilier »

2/ « les aides du second pilier ».

Ces aides servent à financer les programmes de développement rural (PDRH) :

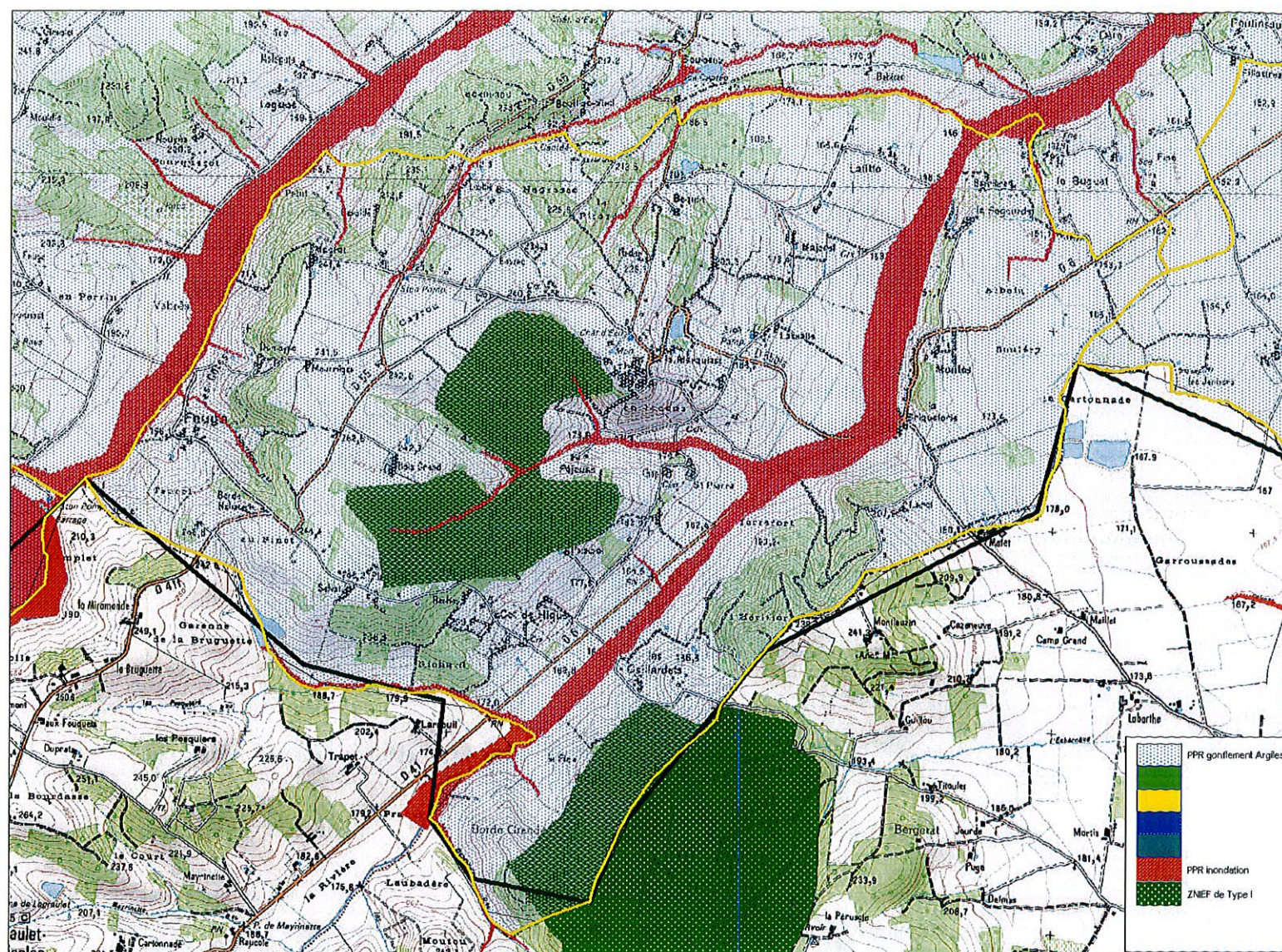
- pour la mise en oeuvre de dispositifs favorisant le développement économique,
- pour la mise en oeuvre de dispositifs visant à préserver les ressources naturelles,
- pour la mise en oeuvre de dispositifs visant à maintenir et à développer les territoires ruraux

Sur Beaupuy, toutes ces aides cumulées ont été, en 2008, entre 14 700 € et 20 000 € par exploitation attribuées essentiellement pour les céréales. C'est un soutien à l'agriculture relativement important par rapport au département ce qui montre l'intérêt communautaire de ces cultures.

Enjeux: maintenir le plus grand nombre d'exploitations agricoles et préserver les terres les plus fertiles

Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et leur accès aux aides à l'installation

Soutenir la diversification agricole pour le développement et l'animation des territoires ruraux



IX- les servitudes d'utilités publiques

Le territoire communal est concerné

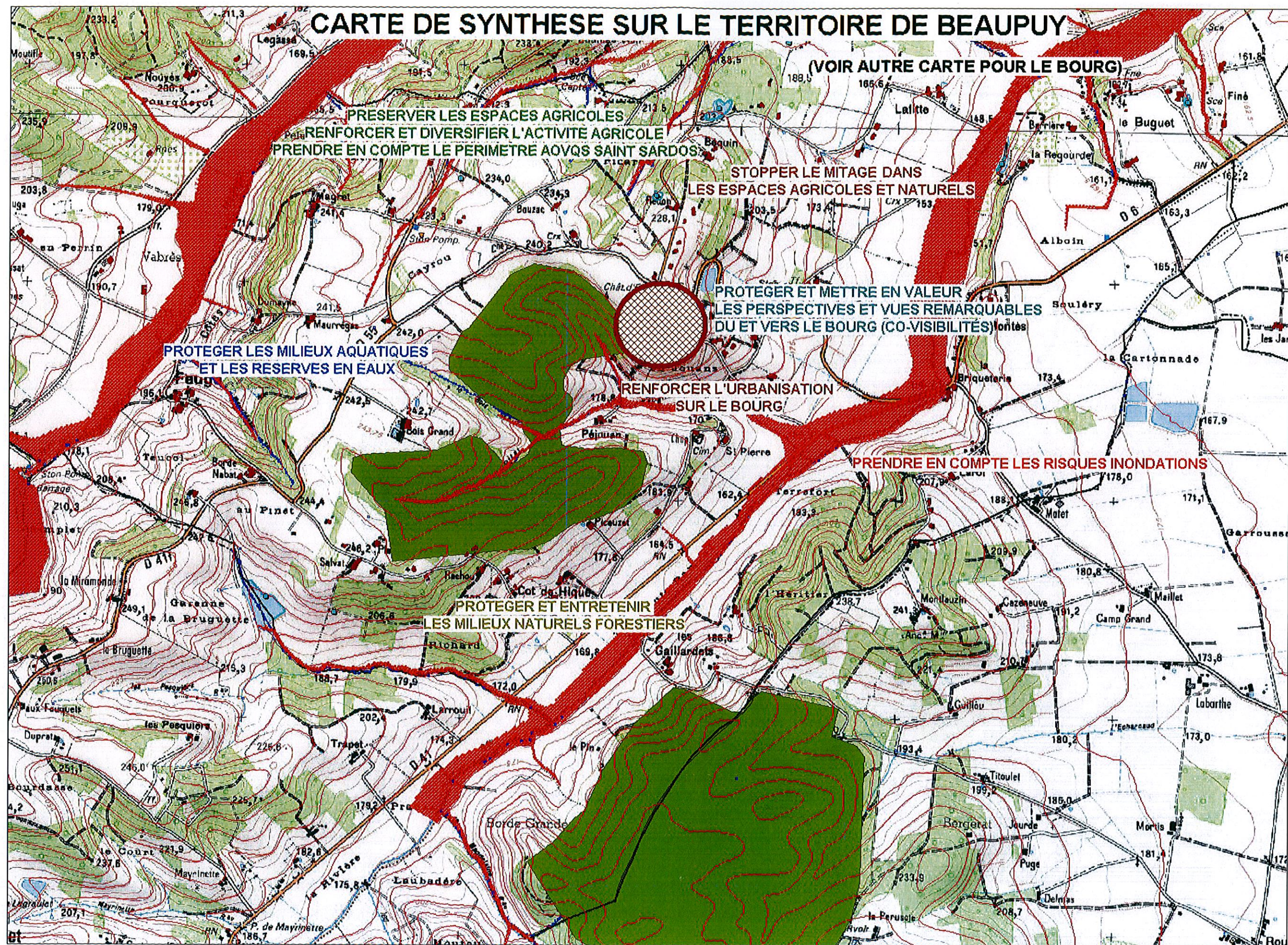
★ dans sa totalité par le risque de mouvement différentiel des sols lié au retrait gonflement des argiles.

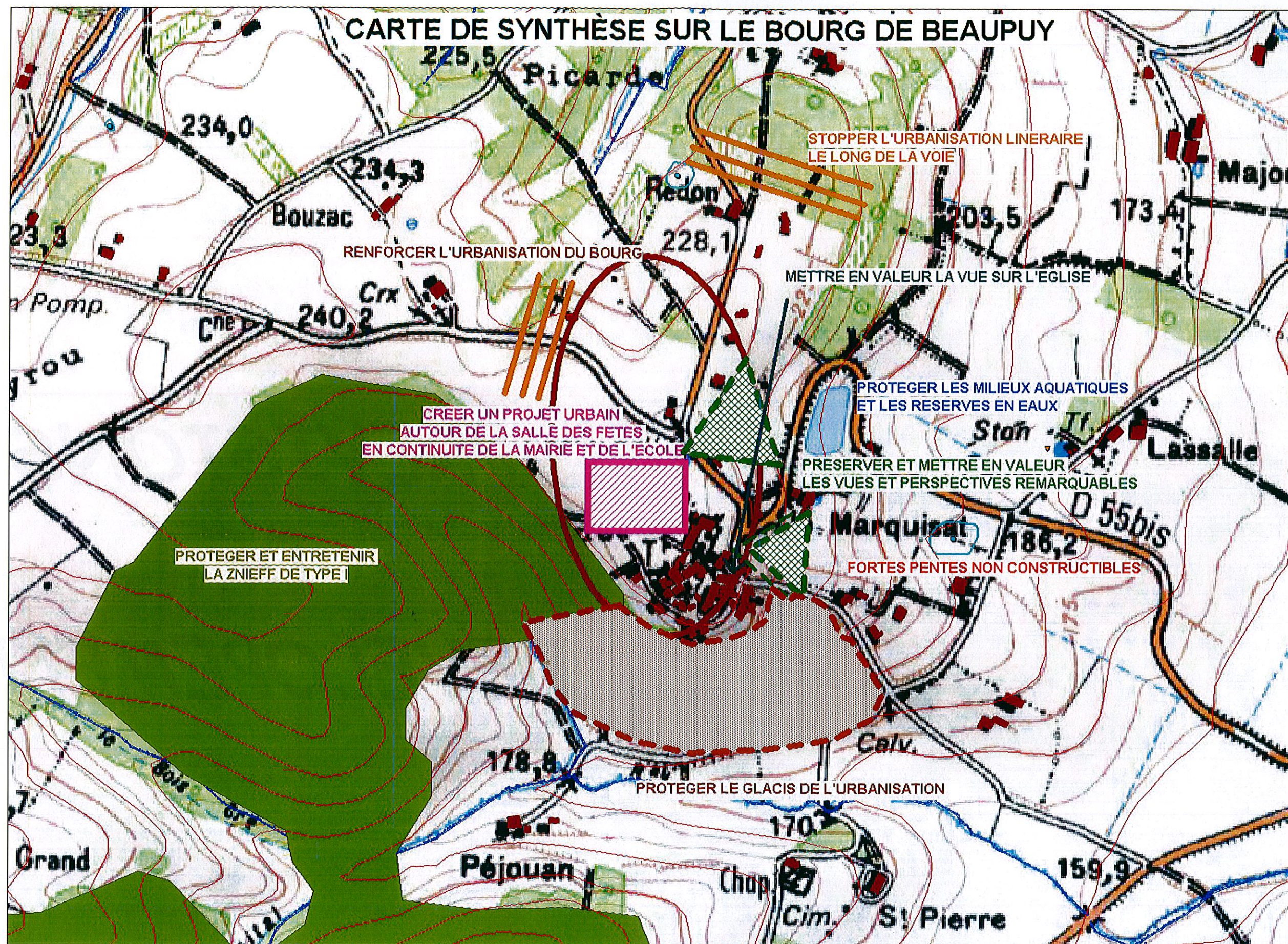
★ En partie par le plan de prévention des risques inondations de la Garonne Amont

Il n'existe aucune autre servitude sur la commune.

Il n'existe pas d'installation classée au titre de la protection de l'environnement.

***CARTES DE
SYNTHESE
SUR LES
ENJEUX DU
TERRITOIRE
DE BEAUPUY***





PREVISIONS DE DEVELOPEMENT

RAPPEL DES ENJEUX

s'appuyer sur les nouveaux moyens mis en place dans ces structures plus importantes pour permettre l'aménagement du territoire dans un contexte durable.
mettre à profit la situation géographique et l'influence de l'aire urbaine toulousaine.

protéger de la construction les fortes pentes; adapter les constructions au relief communal et respecter les perspectives et cônes de vues qu'il engendre.
préserver les milieux aquatiques et protéger ou améliorer la qualité de l'eau

limiter l'urbanisation le long des voies de communication
prendre en compte l'influence du projet LGV dans l'aménagement du territoire

préserver les espaces agricole et les activités liées à l'agriculture
renforcer l'urbanisation du bourg
arrêter le gaspillage d'espace en ne permettant plus le mitage et l'étalement urbain

Protéger les grandes entités paysagères dont les ZNIEFF, les ripisylves et les cours d'eau.
Valoriser, mettre en valeur ou requalifier les boisements.
Protéger et réimplanter les trames bocagères.
Proposer des essences de végétaux et inciter la plantation de clôtures en haies végétales.
Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages végétaux remarquables (haies, bosquets ou éléments isolés avec des ormes, châtaigniers, futaies anciennes de chênes, cèdres, pins parasols)
Préserver les points de vues remarquables (co-visibilités)

Renforcer la notion de bourg sur Beaupuy
Préserver l'aspect architectural du bourg de par les implantations et les matériaux utilisés
Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages minéraux remarquables dans le bourg ou isolés

Prendre en compte certains modes de déplacement non encore intégrés.
Renforcer les réseaux et les organiser en fonction d'un projet urbain
Adapter les objectifs d'accueil de la population aux réseaux existants.

Intégrer dans un projet urbain le rajeunissement de la population et son vieillissement en réfléchissant aux déplacements doux et aux structures de loisirs
Réfléchir à l'échelle intercommunale à des structures « petite enfance »
Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées

Créer un projet urbain pour relancer la construction sur le bourg.
Mobiliser la vacance pour créer du logement locatif à loyer modéré
Intervenir sur le parc inconfortable
Valoriser et promouvoir les matériaux renouvelables

Maintenir et renforcer les services à la population au sein de la communauté de communes

Maintenir le plus grand nombre d'exploitations agricoles et préserver les terres les plus fertiles
Favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et leur accès aux aides à l'installation
Soutenir la diversification agricole pour le développement et l'animation des territoires ruraux

I- hypothèse et objectifs d'aménagement

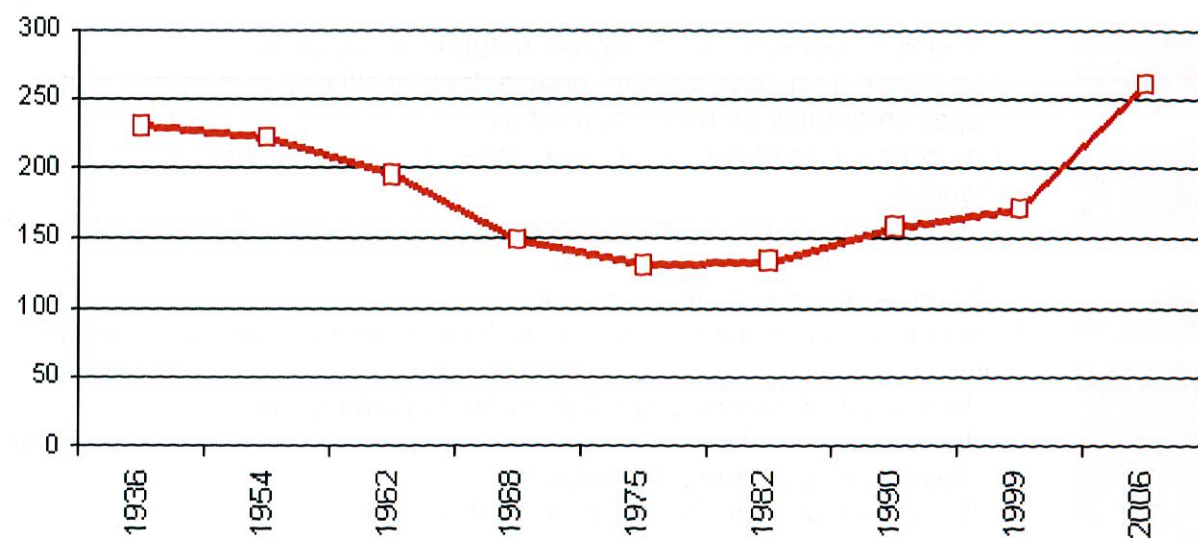
I-1-Espaces non urbanisés à maintenir

- Protection du milieu naturel et des espaces boisés
Elle doit concerner toutes les entités boisées soumises à protection, les autres espaces boisés majeurs, les principaux talwegs, les terrains en forte pente, les périmètres de captage ayant existé, les ZNIEFF.
- Zones à nuisances ou à risques naturels et humains
Les zones de nuisances sont principalement situées le long des routes départementales en milieu non urbain.
Les zones à risques naturels sont celles en fond de talweg (ruissellement, coulée, inondation).
Les zones à risques humains sont liées à la présence d'infrastructure (RD) .
- Espaces et exploitations agricoles
Une protection doit être assurée sur tous les espaces agricoles existants et ceci à plusieurs titres :
 - le respect de l'article L121.1 du code de l'urbanisme ;
 - le maintien de l'équilibre socio-économique de la commune qui repose sur l'exploitation des terres cultivables ;
 - le fonctionnement des installations d'élevage;

I-2- Critères généraux de définition des espaces d'extension urbaine

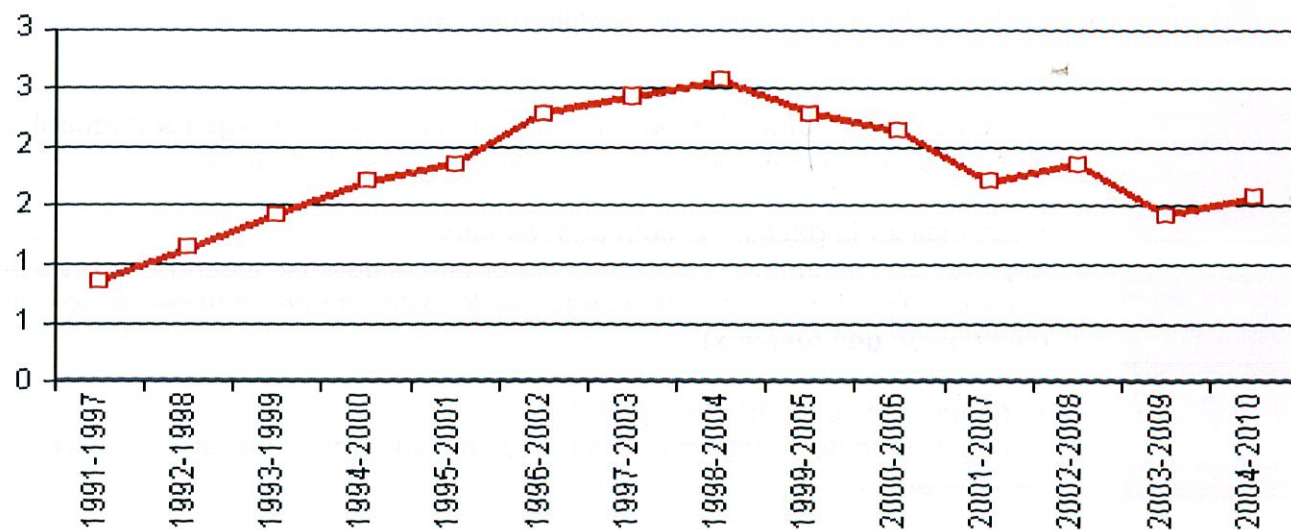
- organiser un développement harmonieux et durable de la commune ; éviter la dispersion et la multiplication des zones de construction et d'habitat; renforcer et structurer les espaces bâtis autour du bourg
éviter toute nouvelle urbanisation non ou mal articulée à celle existante, refuser toute opération en cul de sac, ne proposant pas un maillage de l'espace public; protéger les entités agricoles, forestières, naturelles.
- protéger les biens communs.
Protection des mares, des bassins, des éléments de paysage remarquables
Réservation foncière pour les équipements existants et futurs
- rationaliser la gestion, le coût des réseaux ;
apporter un maximum de sécurité concernant la défense incendie et l'eau potable
respecter l'environnement et l'économie de la commune (coût de gestion et d'extension des réseaux)
- maîtriser les évolutions du paysage ;
protéger de toute construction les entités paysagères et les perspectives remarquables
- restreindre les risques naturels et humains.
éviter l'urbanisation le long des voies et infrastructures
interdire l'urbanisation dans les zones à risque majeurs

Démographie



Population sans doubles comptes depuis 1936

Logement



Construction neuve de 1991 à 2010 (moyennes glissantes sur 7 ans)

II – Perspectives de développement à l'horizon 2025

La commune souhaite avoir un rythme de constructions qui permette de maintenir et d'augmenter sa population de manière raisonnée, pour améliorer ses services, et pour faire face à la croissance démographique générale.

Cet objectif devra permettre :

- de compenser le desserrement des ménages
- de prendre en compte en partie le problème de rétention foncière
- d'accroître le nombre d'habitants de manière raisonnable et progressive.

La commune a connu un très fort accueil de population ces dernières années mais souhaiterait un avenir plus modéré.

Elle a accueilli 88 habitants en 7 ans soit environ 12 personnes par an.

Elle se fixe comme objectifs environ 80 habitants supplémentaires en 2025 (soit environ 5 personnes par an).

En intégrant le desserrement des ménages, l'accueil possible sur la commune par réhabilitation, il faut donc prévoir environ trente cinq constructions.

Afin de prendre en compte un taux de rétention foncière fort de 30%, la commune souhaiterait donc mettre en espaces constructibles **environ 3,5 hectares**.

PREVISION DE DEVELOPPEMENT SUR LE BOURG DE BEAUPUY

TRAME BOCAGÈRE À CRÉER POUR INTÉGRER LE PROJET URBAIN

ESPACE PUBLIC DE QUALITÉ À CRÉER POUR METTRE EN VALEUR LES PERSPECTIVES REMARQUABLES

PROJETS COMMUNAUX EXISTANTS, À CRÉER OU À REQUALIFIER

CHEMINEMENT POUR TOUT TYPE DE DÉPLACEMENT À CRÉER (AMÉNAGEMENT PAYSAGER COMPRIS)

VUES REMARQUABLES À PROTÉGER (NE PAS PERMETTRE DE CONSTRUCTION)

ESPACES BOISÉES EXISTANTS (NON EXHAUSTIF)

HAIES VÉGÉTALES EXISTANTES (NON EXHAUSTIF)

EVOLUTION ZONAGE SOUS CONDITION (BIESWAHL)

TALUS (ENVIRON 2 M)

***CHOIX
RETENUS POUR
LA
DÉLIMITATION
DES SECTEURS***

I- Choix de par le code de l'urbanisme

Au regard des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme

I -1– Principe d'équilibre

« Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville »

Les secteurs classés urbanisables ZC sont situés sur des terrains déjà urbanisés ou en continuité immédiate de ces derniers.

Par volonté forte de créer un bourg centre toute la zone constructible est regroupée sur le bourg. Elle est dans la continuité immédiate de l'habitat existant ou en parallèle pour compenser l'étalement le long de la route départementale n°55bis.

Cette zone de 11,8 hectares est déjà fortement urbanisée et **il ne reste plus qu'environ 3,7 hectares libres** (or terrain municipal). Il représente une capacité à construire en rapport avec les hypothèses et objectifs de développement de la commune pour une dizaine d'années. La superficie de l'ensemble de la zone constructible impacte 1 % du territoire communal.

Cependant ne sont pas comptabilisés dans les terrains constructibles non bâtis, les espaces constructibles libres du terrain communal « de la salle des fêtes » où il pourrait rester environ 5000m² or projets communaux.

Le projet « BIESWAHL » concerne une demande présentée avant le projet de carte communale qui ne pourra être accordée qu'avec une bonne intégration paysagère et topographique (soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France conformément au courrier du préfet en date du 29 novembre 2010). En effet, la construction se réalisera sur le Glacis à protéger par rapport aux perspectives remarquables dans un secteur à fortes pentes.

Toutes les zones non construites, sensibles, agricoles, forestières, autres que les terrains cités précédemment sont classées en zone inconstructible (ZN). Elles représentent 99% du territoire communal.

Cette mesure est proposée afin de protéger les espaces naturels et les paysages (éviter le mitage) et afin d'assurer un meilleur contrôle de l'économie générale de la commune (ne pas disperser géographiquement les investissements en infrastructure et services). Elle permet également de développer plus particulièrement les espaces construits là où existe ou pourrait exister un système d'assainissement collectif.

La proportion des secteurs ZC dans le territoire communal restant très faible, les équilibres fondamentaux entre l'espace habité, l'espace agricole, forestier ou naturel de Beaupuy ne sont pas modifiés.

I-2 – principe de mixité

« assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques,

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

La superficie proposée dans la zone constructible de la carte communale peut permettre d'assurer la diversité car l'ensemble des occupations du sol est possible dans la zone constructible d'une carte communale.

Mais le document de planification ne comportant aucun règlement d'urbanisme (soumis au règlement national d'urbanisme), il ne peut clairement expliciter les modalités de mise en œuvre.

Un projet communal pourrait permettre de mieux y répondre.

Le projet s'est attaché à créer une zone constructible compacte groupée autour des services et donc de permettre de limiter les déplacements. En faisant correspondre l'objectif de développement de population et de construction de logement à des surfaces constructibles localisées selon un projet urbain, la carte communale veut gérer au mieux la répartition équilibrée sur le territoire et améliorer les services.

I-3 – principe de développement durable

« assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Une maîtrise de l'énergie ne peut être totalement contrôlée par la carte communale puisque elle ne propose qu'un zonage.

La capacité constructible a été définie selon le contexte dynamique actuel et dans des dimensions raisonnables que souhaite le conseil municipal. La commune affirme ainsi sa volonté de contrôle strict de l'expansion urbaine. En ce qui concerne les déplacements à l'intérieur de la commune, les principaux espaces constructibles restant de forme compacte, situés sur le bourg centre, la carte communale n'incite pas plus à l'usage de la voiture.

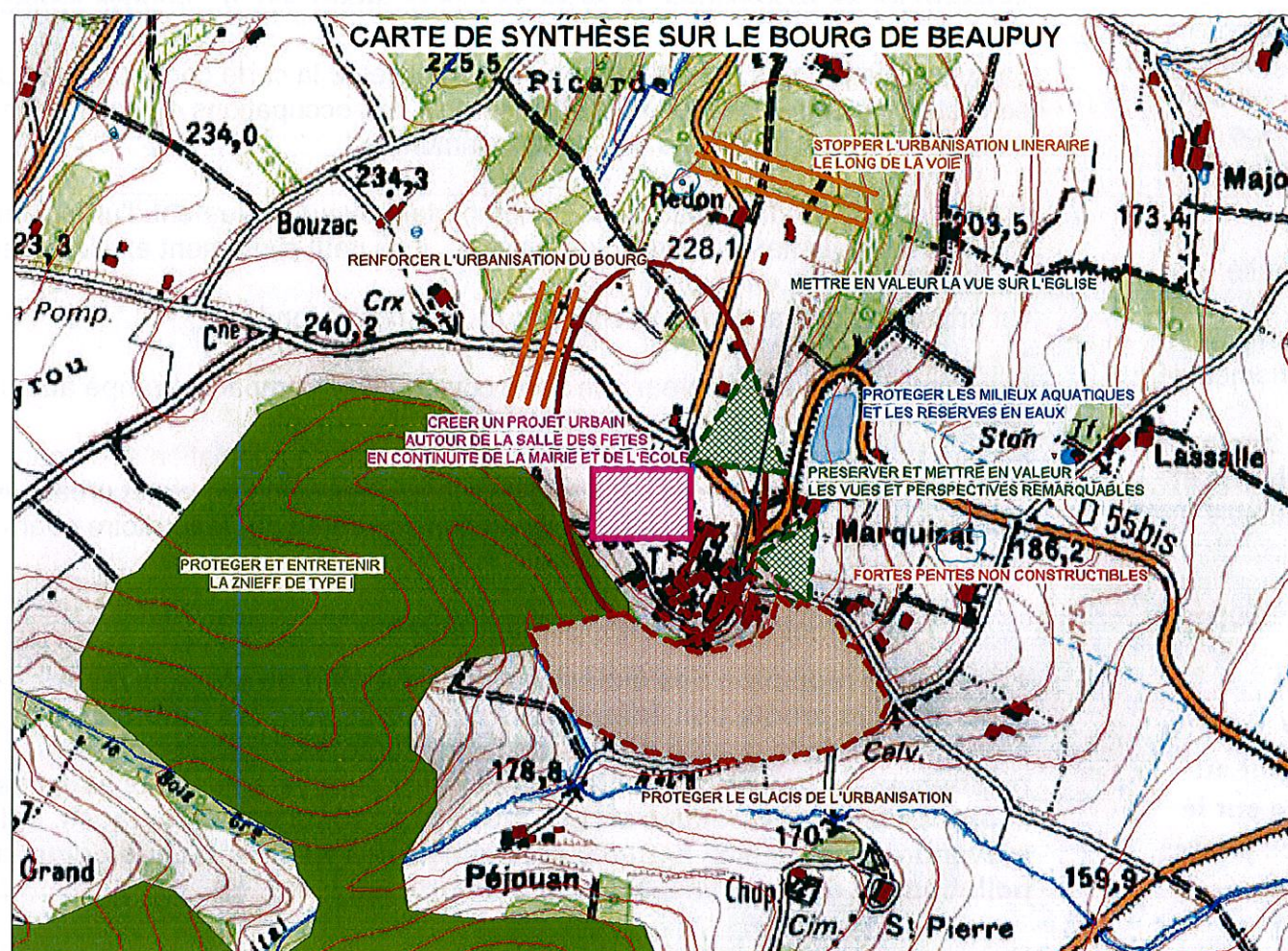
La carte communale préserve les écosystèmes présents dans les espaces boisés et fragiles ; ces zones étant inconstructibles.

Le développement des espaces construits est prévu sur le bourg, seule agglomération équipée d'un assainissement collectif.

Les rejets en eaux usées dans l'environnement pourront en partie faire l'objet d'un traitement en station d'épuration.

Tous les risques connus et répertoriés ont été pris en compte dans la mesure des outils réglementaires à disposition dans une carte communale.

rappel de la synthèse des enjeux communaux sur le bourg (voir page 29)



II- Choix en réponse aux spécificités communales

Le zonage a été élaboré dans les principes du code de l'urbanisme et en réponse aux enjeux définis sur le territoire communal de Beaupuy (voir synthèse des enjeux pages 24, 27 et 29).

Dans le secteur constructible (ZC)

La construction peut être autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme sans pour autant prévaloir sur l'application des autres règlements et lois en vigueur sur le territoire français.

Pour les opérations groupées l'avis favorable est subordonné à des articles du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent nonobstant l'existence de la Carte Communale.

Dans les secteurs non constructibles (ZN)

Peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol prévues par l'article L111.1.2 du code de l'urbanisme.

Sur l'ensemble du territoire communal, l'autorisation de construire pourra ne pas être accordée (malgré un classement en zone constructible) pour l'une des raisons mentionnées aux articles du Code de l'Urbanisme qui s'appliquent nonobstant l'existence de la Carte Communale.

La zone ZN est concernée le risque naturel inondation Garonne-Amont. Dans ce sous-secteur toute construction devra se conformer au PPRI Garonne Amont.

***INCIDENCES
DU PROJET DE
CARTE
COMMUNALE
SUR
L'ENVIRON-
NEMENT***

I – Evaluation des incidences sur l'environnement

I-1 – Incidences sur les milieux naturels fragiles ou protégés

Il existe sur le territoire de nombreux espaces naturels fragiles ou protégés (boisements, haies, talwegs, etc.). La plupart étant classée en secteur ZN, la carte communale n'entraînera pas d'incidence défavorable. Cependant les exceptions autorisées en zone ZN devront respecter les principes de préservation.

Dans les secteurs urbanisés, les capacités de stockage et d'écoulement des eaux de ruissellement devront être, le cas échéant, modifiées pour permettre le développement urbain envisagé.

Les extensions urbaines proposées ne devraient pas avoir d'incidence forte sur les nappes phréatiques puisqu'elles restent dans une forme compacte, peu consommatrice d'espace naturel et en dehors des zones de captage potentielles.

I-2 – Incidences sur les espaces agricoles

Les secteurs urbanisables non bâtis sont pour la plupart, constitués de terrains en herbe. Une partie se situe sur des espaces agricoles cultivés mais non irrigués dont les propriétaires perçoivent des aides PAC. Cependant leur urbanisation ne remettra pas en cause la ressource agricole.

Les bâtiments d'exploitation agricole pourront se développer normalement là où les terrains sont classés en secteur ZN voire en secteur ZC si les règles de réciprocité ne l'interdisent pas tout en respectant les espaces devant être protégés de par leur enjeux naturels et/ou paysagers.

La surface nécessaire au développement urbain communal est très faible au regard du total des surfaces cultivables. L'activité agricole aux alentours ne se trouvera donc que très peu modifiée par l'application de la carte communale.

I-3 – Incidences sur les paysages

Dans les limites prévues par la carte communale, l'urbanisation future n'est pas de nature à remettre en cause ou détériorer les grands paysages puisqu'elle se maintient dans des formes d'agglomération compactes et prend en compte la préservation des perspectives et vues remarquables.

Concernant le projet BIESWAHL, ce dernier ne devra pas avoir d'incidence sur les paysages (soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France).

Tous les autres éléments signifiants de paysage sont protégés en se situant dans le secteur NC de la carte communale.

A une échelle de paysage plus petite, la carte communale seule ne dispose pas des outils pour gérer ces questions.

La commune et les pétitionnaires peuvent s'appuyer sur la présence dans le département d'un CAUE.

La commune peut également mettre en place une démarche qualitative de conseil avec, par exemple,

la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, qui permettrait d'assister les requérants dans l'élaboration de leur projet de construction et qui soumet à la commune quelques

dispositions en matière d'aménagement des espaces publics.

La forme des espaces publics, des îlots, du parcellaire, de l'implantation du bâti, de la forme et de l'aménagement des parcelles, des clôtures, l'ensemble des éléments propres à la fabrication des paysages proches et de leur articulation avec ceux existants pourraient y être abordés.

En classant 99 % du territoire communal en secteur inconstructible (ZN) et en interdisant un développement linéaire ou de mitage, les risques de détérioration des paysages sont, par l'action de la carte communale, quasi inexistantes.

C'est principalement la qualité de l'urbanisation future et l'appropriation des terrains par leurs occupants qui pourront transformer les paysages proches.

II – Prise en compte du souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur

II-1 Protection des ressources naturelles

Les terres agricoles, première ressource naturelle et économique de la commune sont protégées en étant classées dans leur quasi-totalité en secteur ZN.

Les exploitations agricoles existantes pourront se développer et de nouvelles pourront s'implanter dans le secteur ZN ou dans le secteur constructible s'il n'y a pas d'incompatibilité avec la zone d'habitat.

Les surfaces urbanisées ou urbanisables étant proportionnellement faibles, le phénomène d'artificialisation des sols propre à détériorer l'apport des eaux de ruissellement dans la nappe phréatique est négligeable, d'autant que l'urbanisation le sera sous la forme de logements individuels pour la plupart.

L'ensemble des talwegs et des points d'eau a été classé en secteur non constructible de la carte communale afin de préserver les ressources en eau. La commune est dotée d'un zonage d'assainissement qui préconise les filières d'assainissement individuel, sauf au bourg centre. Les parcelles urbanisées et urbanisables ont ou devront comporter une filière adaptée à la nature des sols (voir étude de zonage d'assainissement). Ainsi, les rejets ne seront pas de nature à polluer le sol et le sous sol, à condition que le contrôle des installations et leur mise aux normes soit effectué.

Afin de limiter les rejets, les eaux pluviales pourront être stockées et réutilisées pour les besoins propres à chaque habitation et infiltrées sur place dans la mesure du possible.

En favorisant une forme de bourg compacte et un développement limité, l'urbanisation favorise, à l'échelle de la commune, l'usage de modes de déplacement alternatifs aux véhicules à moteur et permet de limiter un peu la pollution de l'air.

II-2 Protection des animaux et des végétaux – diversité de la faune et de la flore

Les ensembles végétaux majeurs - boisements, haies - ont été protégés en les classant en secteur non constructible de la carte communale.

Par ailleurs, la commune pourra encourager la plantation de végétaux d'essences variées et endogènes sur les parcelles existantes comme sur les nouvelles et intervenir dans ce sens sur les espaces publics.

La protection des grands espaces naturels permet également de préserver les couloirs écologiques, la flore et la faune qui s'y trouve.

**En conclusion, au-delà des principes environnementaux mis en œuvre dans l'élaboration de la carte communale pour le choix des surfaces constructibles, les articles du Code de l'Urbanisme sont les seuls outils juridiques permettant de faire réaliser des aménagements de qualité.
L'action des élus locaux, des services instructeurs sera décisive.
La commune pourra également faire réaliser les études et actions permettant d'améliorer la qualité des paysages et de l'environnement sur les espaces dont elle a la maîtrise.**

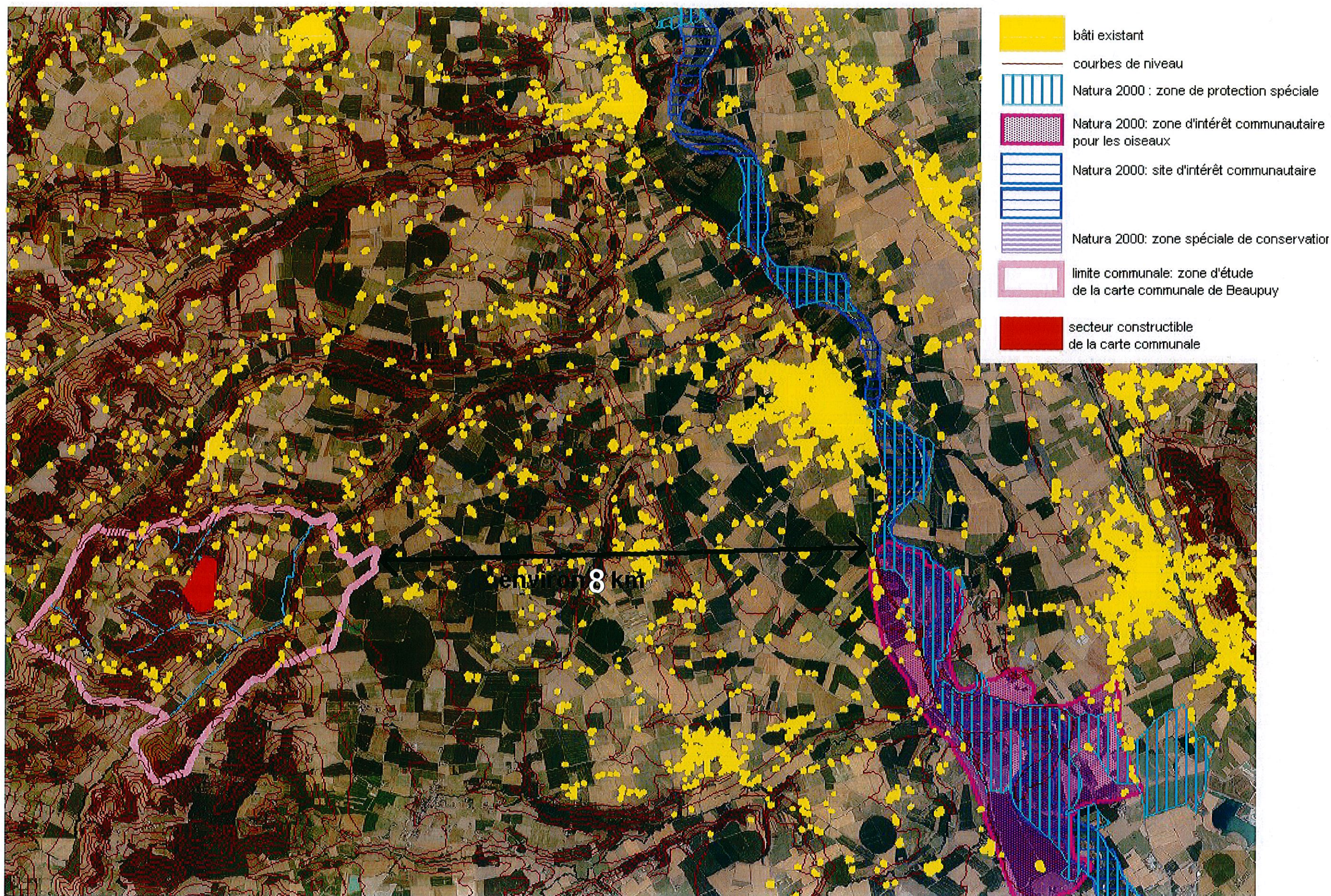
III– Evaluation des incidences Natura 2000

Conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, la carte communale sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations pouvant avoir une incidence sur des sites Natura 2000, n'interdit pas leur réalisation. Par conséquent cette dernière doit faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

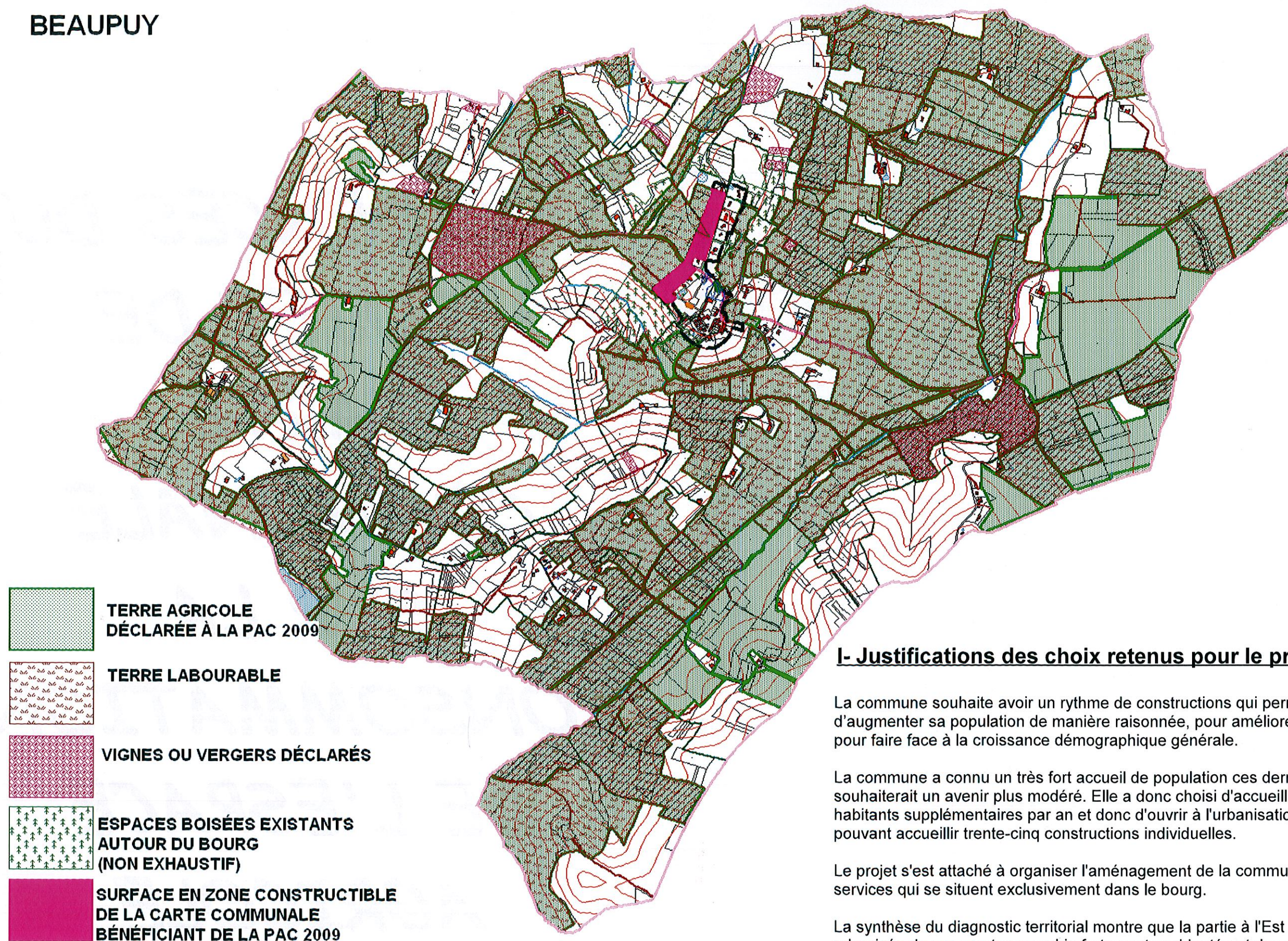
La commune de Beaupuy se situe à environ 8 km des plus proches zones Natura 2000 implantées sur la commune de Verdun-sur-Garonne. La carte communale ne permettra donc aucun projet à l'intérieur du périmètre de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation générée par la carte communale devrait représenter une trentaine de constructions nouvelles, très faible pourcentage par rapport au bâti déjà existant. Ces constructions d'habitations n'auront pas d'incidence sur Natura 2000. La carte communale n'engendrera pas de destruction ou détérioration d'habitat, d'habitat d'espèce ni de destruction ou de perturbation d'espèces.

Le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur Natura 2000.



***INCIDENCES DU
PROJET DE
CARTE
COMMUNALE
SUR LA
CONSOMMATION
DE L'ESPACE
AGRICOLE***



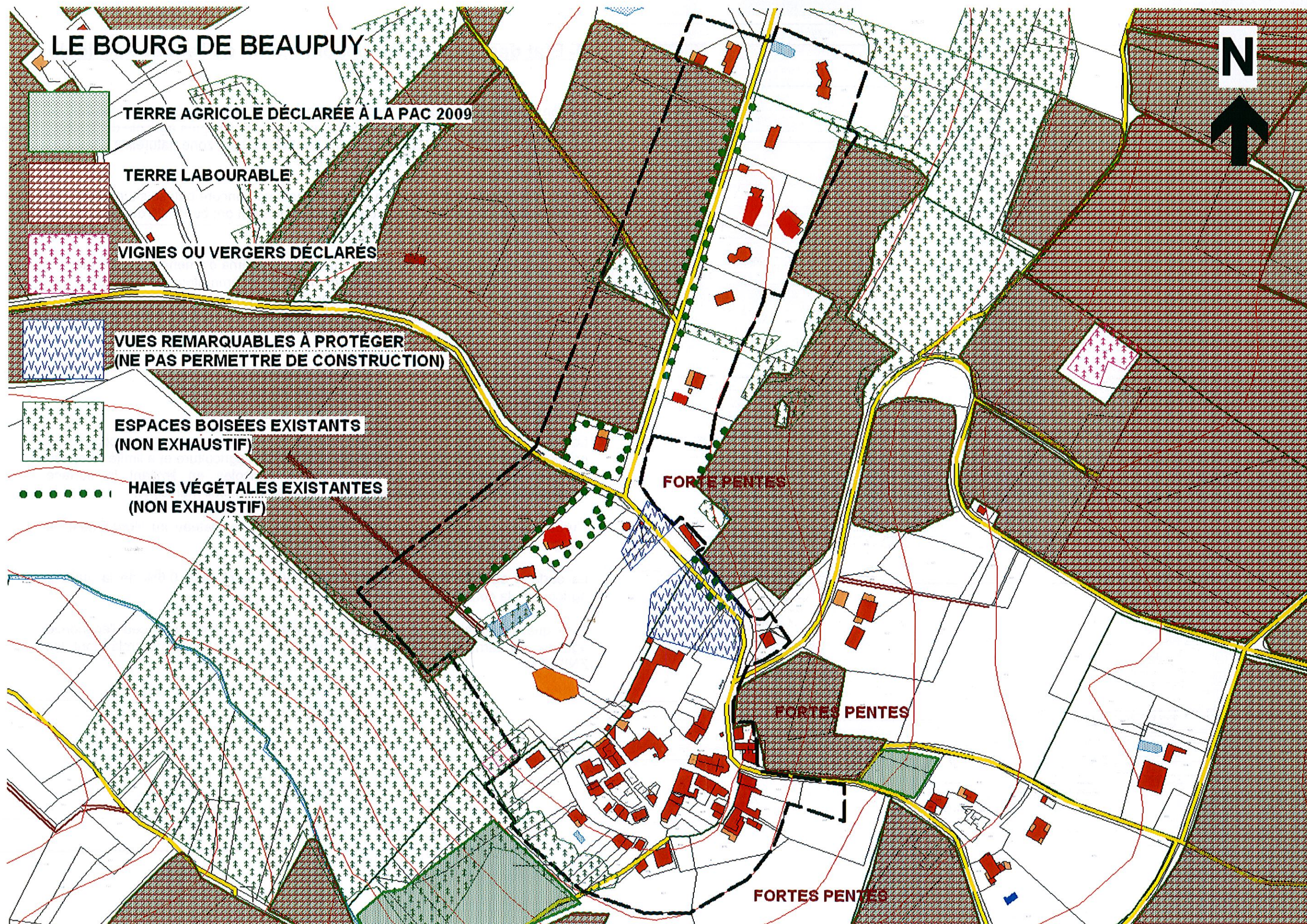
I- Justifications des choix retenus pour le projet de zonage

La commune souhaite avoir un rythme de constructions qui permette de maintenir et d'augmenter sa population de manière raisonnée, pour améliorer ses services, et pour faire face à la croissance démographique générale.

La commune a connu un très fort accueil de population ces dernières années mais souhaiterait un avenir plus modéré. Elle a donc choisi d'accueillir en moyenne 5 habitants supplémentaires par an et donc d'ouvrir à l'urbanisation une superficie pouvant accueillir trente-cinq constructions individuelles.

Le projet s'est attaché à organiser l'aménagement de la commune autour des services qui se situent exclusivement dans le bourg.

La synthèse du diagnostic territorial montre que la partie à l'Est du bourg ne peut être urbanisée de par une topographie fortement accidentée et des cônes paysagers à préserver.



II- Etat des lieux de la consommation de l'espace agricole

La commune est fortement agricole et la presque totalité des terres autour du village sont exploitées et bénéficient des aides de la politiques agricole commune ou portent des boisements dont certains sont classés en zone naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Le secteur constructible de la carte communale non encore bâti se situe pour grande partie sur des terres agricoles labourables qui ont bénéficié de l'aide de la politique agricole commune en 2009.

Bien que s'agissant d'une carte communale, un schéma d'aménagement a été élaboré pour proposer un aménagement moins consommateur d'espace et permettant l'aménagement futur de la commune. Il prévoit également une végétalisation pour faire un tampon entre les zones bâties et les zones agricoles cultivées .

III-Conclusion

Le projet de zonage de la de la carte communale de Beaupuy a pris en compte les problématiques portées par la loi modernisation de l'agriculture et a limité l'emprise du secteur constructible sur les espaces agricoles en limitant la surface constructible du projet aux besoins exprimés par le conseil municipal.

L'urbanisation ne peut s'implanter ailleurs que sur le plateau au Nord-Ouest du village, car la topographie à l'Est ne le permet pas.

La surface agricole étant en zone constructible représente 0,6% de la surface agricole de la commune.

Bien que se situant sur des terres agricoles, le projet impacte peu l'économie agricole du territoire de Beaupuy et préserve les espaces naturels dont les ZNIEFF).

