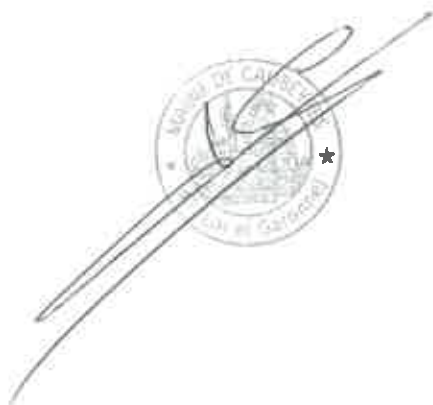


COMMUNE DE CAUBEYRES

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

335

Lauren BERNARD

Table des matières :

I – Présentation de la commune :

A – Situation :	4
B – Caractéristiques physiques :	4
C – Appartenance à différents périmètres :	5
D – Influence des communes proches :	5
E – Infrastructures de transports et déplacements :	5
F – Équipements publics et réseaux :	7
G – L'urbanisation de la commune :	7

II – Analyse de l'état initial de l'environnement :

A – Le paysage :	8
B – Risques naturels et technologiques :	8
C – Les milieux aquatiques :	8
D – Sécurité routière :	8
E – Patrimoine naturel et bâti :	8
F – Le milieu agricole et forestier :	9

III – Prévisions de développement

A – Démographie, population :	9
B – Urbanisation, habitat :	10
C – L'agriculture et la sylviculture :	10
D – L'artisanat :	10
E – Le commerce :	11
F – L'industrie :	11
G – Les services :	11
H – Transports et déplacements :	11
I – Tourisme, culture et loisirs :	11
J – Projets :	11

IV – Choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles :

.....	12
-------	-----------

V – Incidences de ces choix sur l'environnement et mesures prises pour le préserver :

.....	15
-------	-----------

COMMUNE DE CAUBEYRES

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

I – Présentation de la commune :

A – Situation :

Petite commune rurale de 135 habitants (I.N.S.E.E.-R.G.P. 1999), CAUBEYRES est située à 46 kilomètres au nord-ouest d'AGEN et à près de 20 kilomètres au sud-ouest de TONNEINS.

Elle est entourée, au sud-ouest, par FARGUES-SUR-OURBISE, au nord-ouest, par ANZEX, au nord, par VILLEFRANCHE-DU-QUEYRAN, au nord-est, par SAINT-LÉON, à l'est, par DAMAZANet, au sud-est, par AMBRUS.



B – Caractéristiques physiques :

La commune de CAUBEYRES a une superficie de 14,39 Km². Elle est placée sur le bord de la forêt landaise.

Le secteur où elle s'étend a reçu les ultimes apports éoliens du sable des Landes qui ont recouvert l'ensemble karstique du sud de CASTELJALOUX.

Son relief est formé par une suite de dunes retenues par les pins maritimes. Ses altitudes varient entre de 87 à 182 m N.G.F.

C – Appartenance de la commune à différents périmètres :

D'un point de vue administratif, la commune est rattachée à l'arrondissement de NÉRAC et au canton de DAMAZAN.

Elle fait partie de la Communauté de Communes de Val d'Albret.

Elle adhère également au Syndicat Intercommunal des Eaux de DAMAZAN-BUZET.

En outre, on note que l'I.N.S.E.E. la place :

- dans le bassin de vie de DAMAZAN,
- dans le bassin d'habitat du Marmandais et dans le sous-bassin de CASTELJALOUX,
- dans la zone d'emploi de MARMANDE-CASTELJALOUX et, particulièrement, dans la sous-zone de DAMAZAN où se trouve également FARGUES-SUR-OURBISE.

D – Influence des communes proches :

Les seuls services présents sur la commune sont ceux de la mairie.

L'école y est fermée. Les 20 enfants domiciliés sur son territoire sont scolarisés à DAMAZAN : 6 en classes maternelles et 14 en classes primaires.

La commune est principalement sous l'influence de DAMAZAN, voire d'AIGUILLON, pour l'emploi et les services.

Un médecin est installé sur son territoire mais il est également fait appel à ceux de DAMAZAN ou de BUZET-SUR-BAISE.

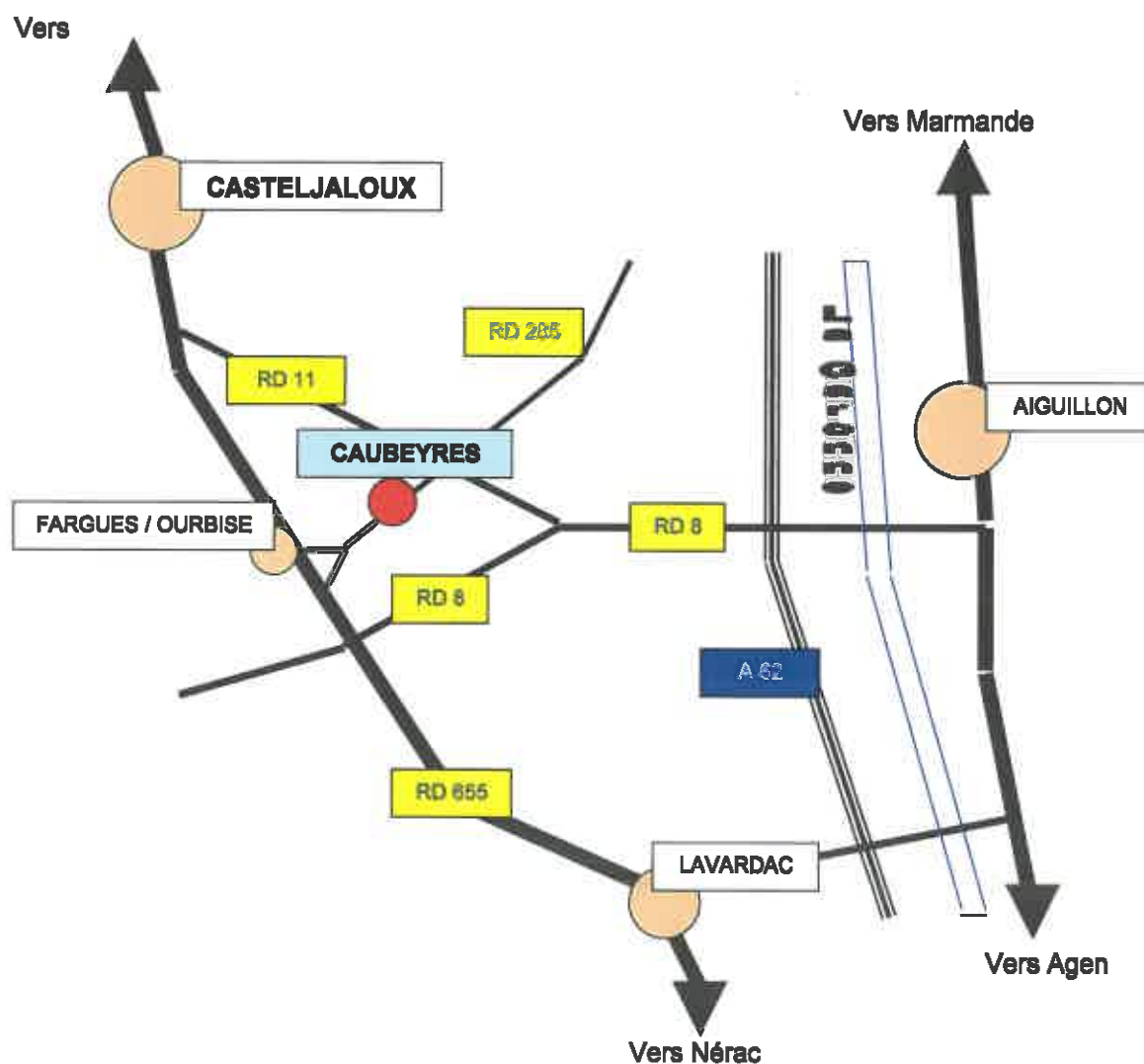
Les cabinets de soins infirmiers les plus proches se trouvent à DAMAZAN et BUZET.

En ce qui concerne les services vétérinaires, il est fait appel à des praticiens du MAS D'AGENAIS et de NÉRAC.

E – Infrastructures de transports et déplacements :

La commune n'est desservie que par le réseau routier et notamment les routes départementales 8, 11 et 285.

Les RD 8 et 11 sont des voies classées à grande circulation qui sont soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.



Par les itinéraires les plus rapides en automobile, le bourg est situé à :

- 46 km d'AGEN, soit à 30 mn. ,
- 23 km de NÉRAC, soit à 24 mn.,
- 20 km de TONNEINS, soit à 20 mn.,
- 12 km de CASTELJALOUX, soit 13 min..

La commune est desservie par un service de transport assuré par :

1°) le SITS d'AIGUILLON pour l'acheminement des élèves de l'école primaire de DAMAZAN et du collège d'AIGUILLON,

2°) le SIVOM de CASTELJALOUX qui assure le transport des élèves du collège de CASTELJALOUX,

Pour le transport par taxi il est fait appel à un artisan local et, pour les transports paramédicaux, à un prestataire de DAMAZAN.

L'essentiel des déplacements est effectué en véhicules individuels.

F – Équipements publics et réseaux :

a) Alimentation en eau potable :

Pour l'alimentation en eau potable, la commune de CAUBEYRES est membre du Syndicat Intercommunal des Eaux de DAMAZAN-BUZET

L'eau qui y est distribuée provient de la source de Caillerot qui sourt sur son territoire et, en appoint, du forage réalisé au lieu-dit « Marchepin », sur le territoire de la commune de BUZET

Le réseau est exploité par la Générale des Eaux.

b) Collecte et traitement des effluents domestiques :

Les effluents domestiques du bourg sont traités par des stations d'épuration individuelles.

c) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales ne font pas l'objet d'une collecte par un réseau spécifique. Elles sont rejetées directement de chaque fonds dans le milieu naturel, sans traitement préalable.

d) Collecte et traitement des ordures ménagères :

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont confiés au SICTOM d'AIGUILLON qui a organisé le tri sélectif.

Les déchets résiduels sont mis en décharge à AIGUILLON.

Par ailleurs, une déchetterie est ouverte au public à BARBASTE.

e) Lutte contre l'incendie et secours :

Pour la protection et la lutte contre l'incendie, des bornes d'incendie sont placées sur le réseau d'alimentation en eau potable.

Ce sont les sapeurs pompiers de DAMAZAN qui interviennent, en cas de sinistre.

G – L'urbanisation de la commune :

Le bourg est établi dans une clairière de la forêt landaise, sensiblement au centre du territoire communal, tout comme par ailleurs le hameau de « Péjouan ».

La commune ne dispose pour l'heure d'aucun document de planification de son urbanisme.

L'élaboration d'une carte communale a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 4 décembre 2003.

II – Analyse de l'état Initial de l'environnement :

A - Paysage :

La commune de CAUBEYRES est comprise dans deux unités paysagères : celles de la forêt des coteaux et de la forêt du plateau.

Le bourg est un village de clairière.

B – Risques naturels et technologiques :

a) Risques naturels :

Il n'existe pas, sur son territoire, de cours d'eau exposant la commune de CAUBEYRES au risque d'inondation.

Cette commune ne figure pas dans la liste des communes pour lesquelles un plan de prévention des risques de retrait-gonflement des argiles a été prescrit par l'arrêté préfectoral n° 2003-246-3 du 3 septembre 2003.

Le risque auquel la population est la plus exposée est le risque d'incendie de forêt. La municipalité y est sensible et souligne que la dispersion de l'habitat sur l'ensemble du territoire communal est un facteur d'accroissement de l'insécurité.

b) Risques technologiques :

Il n'existe pas de risque technologique répertorié sur la commune.

C – Les milieux aquatiques :

Le cours d'eau principal qui draine la commune est l'Ourbise, cours d'eau non domanial classé en seconde catégorie piscicole.

D – Sécurité routière :

La commune de Caubeyres est, outre les voies communales, desservie par trois routes départementales : la RD 8, axe d'intérêt régional et classé « à grande circulation », ainsi que les RD 11 et 285.

A l'examen de l'étude accidentologique ci-jointe, elle n'apparaît pas comme particulièrement accidentogène.

E – Patrimoine naturel et bâti :

a) Patrimoine naturel :

La commune de CAUBEYRES est une commune rurale qui conserve un patrimoine naturel relativement préservé mais rien n'a, pour l'heure, motivé un quelconque classement, à un titre ou un autre.

b) Patrimoine bâti :

Néant

c) Vestiges archéologiques :

La présence de vestiges archéologiques sur des secteurs qualifiés de sensibles a été signalée par le Service Régional de l'archéologie, à savoir :

- celui de l'église de CAUBEYRES où ont été découverts des vestiges médiévaux (Église, cimetière),
- celui du château où se dressent les murs d'un château du XV^{ème} Siècle,
- celui enfin de La Magdeleine où se trouvent des vestiges d'une chapelle médiévale.

Dans ces zones, tout dossier de demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de démolir, de lotir, d'installation et de travaux divers doit être communiqué au Service Régional de l'Archéologie.

Cette liste n'est pas limitative. La découverte fortuite de témoignages du passé devra être déclarée à l'autorité compétente qui donnera ses instructions en ce qui concerne la poursuite des travaux et des aménagements ayant donné lieu à la mise à jour.

F – Le milieu agricole et forestier :

Les principales activités de la commune de CAUBEYRES sont la sylviculture et, marginalement, l'agriculture qui est en principe plutôt tournée particulièrement vers la polyculture : la forêt couvre plus de 85 % du territoire communal.

III – Prévisions de développement :

A - Démographie, population :

a) Bilan démographique :

Après une longue période de diminution régulière de sa population qui aura duré près de quatre décennies, la commune de Caubeyres a renoué avec la croissance, au cours des années .90. Entre 1990 et 1999, dates des deux derniers recensements généraux de la population, le taux d'accroissement était de + 32,35 %.

Pour les quarante dernières années, la situation figure dans le tableau ci-dessous :

Année	Valeur	Population municipale	VARIATION	
			En valeur numérique	En %
1962		189	-	-
1968		178	- 11	- 5.82
1975		144	- 34	- 19.10
1982		119	- 25	- 17.36
1990		102	- 17	- 14.29
1999		135	+ 33	+ 32.35

b) Prévisions d'évolution :

CAUBEYRES n'échappe pas au phénomène de péri-urbanisation sensible dans la périphérie des agglomérations où les populations qui disposent de moyens de déplacement autonomes recherchent la proximité d'un pôle urbain et la qualité de la vie rurale : pour la qualité de son environnement ainsi que pour la faiblesse du coût du foncier et de la fiscalité locale, la commune attire de nouvelles populations. Ainsi, la tendance constatée devrait se prolonger dans les années qui viennent.

B - Urbanisation, habitat :

Au cours des neuf dernières années, le nombre de logements commencés a évolué de la manière suivante :

ANNEE	LOGEMENTS COMMENCES
1996	1
1997	1
1998	1
1999	0
2000	3
2001	2
2002	0
2003	0
2004	4
Moyenne annuelle :	1,33

Avec une moyenne annuelle de 1,33 logements neufs commencés par an sur neuf années, la pression immobilière apparaît encore faible. Le besoin de terrains constructibles reste limité et ne nécessite pas l'ouverture de vastes zones constructibles.

C – L'agriculture et la sylviculture :

Plus que l'activité agricole, c'est la sylviculture qui est l'activité économique essentielle de la commune : le peu d'espace agricole présent sur la commune est mis en jachère.

Le domaine sylvicole est fragile : il est particulièrement exposé au risque d'incendie. Pour le préserver, il convient :

- d'éviter le mitage de l'espace,
- de placer les futures zones constructibles à des distances suffisantes afin d'éviter les conflits de voisinage, par exemple.

D – L'artisanat :

Trois entreprises artisanales sont installées sur le territoire communal :

- une de mécanique automobile et agricole,
- une d'électricité,
- une de taxi.

Aucune perspective d'évolution ne se dessine.

E – Le commerce :

Le commerce de proximité est représenté par un seul établissement : un bar-café-restaurant.

Aucune installation n'est envisagée, pour l'instant.

F – L'industrie :

Il n'y a pas d'activité industrielle, sur le territoire communal.

G – Les services :

Les seuls services publics présents sur la commune sont ceux de la mairie. Sont, par ailleurs, installés sur la commune un cabinet médical –libéral- ainsi qu'un cabinet d'infirmières et de kinésithérapeute –dans l'enceinte de la maison de repos-.

Les autres services courants sont, aujourd'hui, satisfaits par le chef lieu de canton et par les autres agglomérations voisines.

La situation n'est pas appelée à changer dans les années à venir.

H – Transports et déplacements :

En 1999, sur cinquante et une migrations alternantes au départ de CAUBEYRES, quarante six s'effectuaient en véhicule automobile, avec deux destinations privilégiées : DAMAZAN et AIGUILLON.

Cette pratique ne paraît pas modifiable dans les années à venir.

I – Tourisme, culture et loisirs :

La commune dispose de trois équipements dans ce domaine :

- sa Maison de la Forêt gérée par une association régie par la loi de 1901 qui propose essentiellement à des enfants la découverte du milieu forestier,
- une palombière,
- une salle des fêtes.

J – Projets :

La Communauté de communes du Val d'Albret envisage l'implantation de trois chalets gîtes sur le territoire de la commune de CAUBEYRES, pour une capacité d'accueil de 18 personnes.

IV – Choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles :

Entre 1990 et 1999, dates des derniers recensements généraux de la population, le nombre des logements a augmenté de 3,41% (88 en 1990 et 91 en 1999). C'est là la résultante de plusieurs évolutions :

- l'accroissement du nombre des résidences principales (+ 18),
- la diminution du nombre des résidences secondaires (- 11),
- la diminution du nombre des logements vacants(- 5).

Si la moyenne annuelle des logements commencés a connu des creux pendant un certain temps, on constate une tendance plus régulière en progression depuis 1993.

Afin de préserver l'environnement naturel et paysager ainsi que l'exercice de l'activité agricole, la commune a décidé de définir sept zones constructibles, en extension de secteurs déjà agglomérés ou construits et pour remplir des « dents creuses » :

1. celui du bourg,
2. le secteur de « Peyrade »,
3. le secteur de « Crante »,
4. le secteur de « Péjouan »,
5. le secteur de « Lamagdeleine »,
6. le secteur de « Cap du Bosc »,
7. le secteur de « Campech ».

A - Dans le secteur du bourg :

Le bourg est le lieu où s'organise la vie sociale de la commune. Cette vocation est réaffirmée par le projet.

La capacité totale d'accueil de nouvelles constructions est d'environ de 8 à 12 pavillons.

Plusieurs contraintes ont été prises en compte, lors de la délimitation de cette aire constructible :

- **Préservation du paysage et contraintes de relief :**
Le bourg doit conserver son caractère de village de clairière. L'urbanisation doit s'y développer en continuité du noyau ancien. Faute de règlement dans la carte communale, sa typicité ne pourra être préservée qu'au prix d'un examen attentif des demandes de permis de construire, notamment en ce qui concerne l'intégration paysagère.
- **Mise en cohérence du projet avec le schéma d'assainissement et la carte des réseaux existants :** les nouvelles zones constructibles ne peuvent être ouvertes que dans les aires permettant l'assainissement individuel ;
- **les contraintes visant le maintien de la sécurité routière :** l'essentiel des terrains où la constructibilité est envisagée sont accessibles par les réseaux de voirie départementale et communale. Les accès qui y sont prévus seront sans incidence notable sur la sécurité routière : ces accès se trouvent en zone agglomérée où la vitesse est limitée, avec une bonne visibilité sur le trafic.
- **le souci de ne pas entraver l'exercice et l'évolution de l'activité sylvicole :** les terrains constructibles sont éloignés des terrains exploités par les sylviculteurs ;

Le bourg, à lui seul, ne saurait satisfaire les besoins en terrain à bâtir prévisibles pour les 7 ou 10 prochaines années, compte-tenu des superficies constructibles délimitées, de la rétention prévisible de la part de certains propriétaires fonciers. Ainsi donc convient-il d'aller en rechercher à l'extérieur

B – Secteur de « Péjouan » :

Ce secteur de « Péjouan » correspond également à une clairière mais d'une moindre importance que la précédente. On y trouve un groupe d'habitations ancien. Il est desservi par la voirie comme par les réseaux d'alimentation en eau potable et en électricité. La zone constructible qui y est définie a une capacité d'accueil de 3 à 5 pavillons.

C – Secteur de « Cranté » :

Dans cette autre clairière qui a eu par le passé une vocation agricole a été délimitée une zone constructible d'ores et déjà viabilisée permettant la construction de 3 à 5 nouvelles maisons.

D – Secteur de « Cap du Bosc » :

Le hameau de « Cap du Bosc » est à la fois sur la commune de DAMAZAN et celle de CAUBEYRES. Du côté de CAUBEYRES, s'y trouve implantée une maison de repos. Prenant en compte les contraintes qui y pèsent, notamment en ce qui concerne la sécurité routière, la municipalité y a dégagé une aire constructible où 2 à 3 logements pourront être établis.

E - Au lieudit « Campech » :

Face au lieudit « Campech », sur le territoire de la commune de SAINT-LÉON, s'est développé, un groupement d'habitations -que l'on qualifiera de lisière- desservi par la RD 11, via un chemin rural appartenant à la commune de CAUBEYRES qui doit faire l'objet d'aménagements afin de sécuriser le croisement avec la RD.

La municipalité de CAUBEYRES y définit une zone constructible en vis à vis de celle de SAINT-LÉON dans le dessein de compléter l'offre de terrains à bâtir nécessaires à son développement, en tirant profit des investissements réalisés pour l'aménagement de son chemin rural.

Le potentiel est là de 4 à 6 terrains à bâtir.

F - Au lieudit « Lamagdeleine » :

En ce lieudit situé en marge du territoire communal, on compte, de longue date, un groupe de 6 ou 7 foyers, dans ce qui peut être tenu pour un embryon de hameau. Ce secteur est viabilisé. Il comporte des « dents creuses » entre la partie construite et la lisière de la forêt. La municipalité y a dégagé une zone constructible permettant la construction de 2 à 3 autres maisons.

G - Au lieudit « La Peyrade » :

En ce lieudit, s'est constitué, au cours des dernières décennies, un petit groupe d'habitations au sein de ce qui est désormais une nouvelle clairière. Le secteur est viabilisé. La sécurité routière sur la voie communale n° 2 qui la dessert y est commodément maintenue, compte tenue de la disposition des lieux, de la faiblesse du trafic et du petit nombre des accès donnés. Ce complément de potentiel sera faible puisque, seuls, 2 à 4 pavillons pourront y être établis.

Au total, l'ensemble des secteurs ainsi désignés comme constructibles par la carte communale devraient permettre la construction de 24 à 38 logements dans les années futures, potentiel qui correspond à un besoin de 1 à 2 terrains constructible(s) par an pour une période de 7 à 10 ans, soit dans le prolongement de la tendance constatée, avec une nécessaire marge compensant notamment le phénomène de rétention des propriétés foncières.

H - Au lieudit « Petit Sauvage » :

Outre les zones définies comme constructibles pour l'implantation de nouveaux logements, la municipalité a défini une zone constructible au lieudit « Petit Sauvage » réservée à l'implantation de bâtiments nécessaires à la création ou à la poursuite d'activités économiques. Ce secteur est viabilisé. Les dispositions relatives à la protection contre l'incendie seront définies soit à travers le permis de construire, soit par l'autorisation d'exploiter qui devront être délivrés par l'autorité administrative compétente.

Dans un souci de **gestion économe de l'espace**, les zones constructibles sont concentrées sur sept secteurs, nombre qui est notamment justifié par la volonté de rester dans la tradition paysagère locale.

Pour sauvegarder **la qualité du paysage**, les terrains à bâtir sont délimités de telle sorte que la centralité du bourg soit affirmée et renforcée, mais sans aller à la massification de ce pôle. Dans les autres secteurs, on a gardé l'esprit des constructions de clairière ou de lisière de forêt, en évitant la probabilité de l'étalement linéaire des nouvelles constructions le long des axes de voirie.

Afin de ne pas entraver l'exercice **des activités sylvicole et marginalement agricole** :

- Les zones constructibles sont regroupées autour du bourg et de zones déjà urbanisées où ne restent que des dents creuses, pour les unes, et où il est nécessaire de permettre la poursuite de l'extension, pour les autres, ceci rejoint la volonté de gestion économe de l'espace,
- les zones constructibles sont définies, après prise en compte de la valeur et de l'occupation des terrains,

Afin de **préserver la qualité de l'eau**, le zonage de la carte communale a été conçu en cohérence avec le schéma d'assainissement du bourg et le classement des sols, selon leur aptitude à recevoir des équipements individuels d'assainissement.

Enfin, dans le but de prévenir les accidents de la route, l'extension de l'urbanisation est prévue aux abords immédiats du bourg, de hameaux ou d'amorces de hameaux, en évitant toute urbanisation linéaire, le long des routes, avec une perspective de densification.

A CAUBEYRES, le 3 novembre 2005

Le Maire

Jean-Jacques BANEL

