



Commune de VENDINE

Carte Communale Révision

Entre Béton Et Nuages

atelier urbain

1. Rapport de présentation



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

TABLE DES MATIERES

1.1.	INSCRIPTION TERRITORIALE	1
1.1.1.	<i>Situation géographique</i>	1
1.1.2.	<i>Situation administrative</i>	2
1.1.3.	<i>Intercommunalité</i>	3
	<i>Synthèse</i>	12
1.2.	ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	13
1.2.1.	<i>Démographie</i>	13
1.2.2.	<i>Habitat</i>	19
1.2.3.	<i>Activités économiques</i>	23
	<i>Synthèse</i>	27
1.2.4.	<i>Diagnostic agricole</i>	28
	<i>Synthèse</i>	36
1.3.	GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE	37
1.3.1.	<i>Bilan de la carte communale</i>	37
1.3.2.	<i>La dynamique de la construction</i>	38
1.3.3.	<i>Potentiel de densification des espaces urbanisés</i>	43
1.3.4.	<i>Données de cadrage</i>	47
	<i>Synthèse</i>	49
2.1.	LA BIODIVERSITE, LES MILIEUX ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	51
2.1.1.	<i>Les zones de protection et d'inventaire</i>	51
2.1.2.	<i>Les milieux naturels</i>	52
2.1.3.	<i>La biodiversité</i>	53
2.1.4.	<i>La Trame Verte et Bleue</i>	54
2.1.5.	<i>La nature en ville</i>	55
2.2.	L'EAU ET LES RESSOURCES NATURELLES	56
2.2.1.	<i>Réseau hydrographique et aquifère</i>	56
2.2.2.	<i>Sensibilité de la ressource en eau</i>	57
2.2.3.	<i>Etat des masses d'eau et objectifs</i>	59
2.2.4.	<i>Pressions sur les masses d'eau</i>	60
2.2.5.	<i>Gestion des eaux usées</i>	61
2.2.6.	<i>Eau potable</i>	61
2.2.7.	<i>Eau pluviale</i>	61
2.3.	LES RESSOURCES NATURELLES	62
2.3.1.	<i>Relief et occupation du sol</i>	62
2.3.2.	<i>Géologie</i>	64
2.3.3.	<i>Autres ressources (sous-sol, sol, forêt)</i>	65
2.4.	LES RISQUES MAJEURS	66
2.4.1.	<i>Les risques sur le territoire</i>	66
2.5.	LES NUISANCES, LA POLLUTION ET LA SANTE PUBLIQUE	67
2.5.1.	<i>Qualité du sol</i>	67
2.5.2.	<i>Qualité de l'air</i>	67
2.5.3.	<i>Bruit</i>	68
2.5.4.	<i>Pollution lumineuse</i>	68
2.5.5.	<i>Déchets</i>	68
2.6.	LA TRANSITION ENERGETIQUE ET LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	69
2.6.1.	<i>Climat</i>	69
2.6.2.	<i>Energies renouvelables</i>	71
2.6.3.	<i>Réseaux viaires et secs</i>	71
	<i>Synthèse</i>	72
3.1.	PAYSAGE	76
3.1.1.	<i>L'unité paysagère</i>	76
3.1.2.	<i>Un territoire de plaine</i>	77

3.1.3.	<i>Les composantes paysagères et les sensibilités visuelles</i>	78
	<i>Synthèse</i>	86
3.2.	ARCHITECTURE ET URBANISATION	88
3.2.1.	<i>Approche historique</i>	88
3.2.2.	<i>Le village</i>	90
3.2.3.	<i>Le territoire rural</i>	95
3.2.4.	<i>Des densités globalement faibles</i>	100
	<i>Synthèse</i>	101
3.3.	MOBILITES	103
3.3.1.	<i>Voirie</i>	103
3.3.2.	<i>Modes doux</i>	103
3.3.3.	<i>Transports en commun</i>	104
3.3.4.	<i>Stationnement</i>	104
3.4.	EQUIPEMENTS ET SERVICES	105
	<i>Les équipements publics, variés pour une commune de moins de 300 habitants, sont tous situés dans le centre-bourg.</i>	105
3.5.	RESEAUX	106
3.5.1.	<i>Défense incendie</i>	106
3.5.2.	<i>Eaux usées</i>	106
3.5.3.	<i>Adduction d'eau potable</i>	106
3.6.	SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	107
4.1.	LES OBJECTIFS	109
4.1.1.	<i>Parti d'aménagement</i>	109
4.1.2.	<i>Accueil de population</i>	110
4.1.3.	<i>Besoins en logement</i>	110
4.2.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	110
4.2.1.	<i>Délimitation de la zone constructible</i>	110
4.2.2.	<i>Caractéristiques de différentes zones</i>	115
4.3.	EVALUATION DES INCIDENCES	116
4.3.1.	<i>Bilan global de la carte communale</i>	116
4.3.2.	<i>Evaluation des incidences et mesures de préservation et de mise en valeur.</i>	117
4.3.3.	<i>Compatibilité de la carte communale</i>	119

1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1. INSCRIPTION TERRITORIALE

1.1.1. Situation géographique

En bordure des vallées du Girou et de la Vendinelle, entre plaine et coteaux de la partie nord du Lauragais, Vendine est située à une trentaine de kilomètres de Toulouse, à l'Est de l'aire urbaine, en limite de la Haute-Garonne et du Tarn.

La commune est traversée, au nord, par la RD20 et, au sud, par la RD826, voies structurantes Est-Ouest qui relient Toulouse et Castres. Elle est également desservie par la RD11, axe Nord-Sud qui relie Caraman et Lavaur, communes situées respectivement à 7 et 18 km de Vendine. La desserte est de qualité avec des temps d'accès de l'ordre de 30 mn pour rejoindre le périphérique ou le métro toulousain et de 20 à 25 mn pour rejoindre l'A68.

Vendine bénéficie de la proximité de plusieurs pôles urbains structurants : Caraman et Verfeil, situés dans son environnement proche et facilement accessibles, mais aussi Lavaur et Revel qui peuvent exercer une certaine attractivité (marché, base de Saint Ferréol, espace nature de la Montagne noire...).

La commune est concernée par le projet autoroutier Toulouse-Castres (A69). La 2x2 voies projetée passerait au sud de la RD20. Pour les habitants de Vendine, cette voie serait accessible à partir d'un demi-échangeur aménagé à l'est de Verfeil (lieu-dit En Bourrel, soit à moins de 3 km du carrefour actuel entre la RD20, la RD112 et l'A680) et d'un échangeur aménagé à Villeneuve-lès-Lavaur (lieu-dit Baccarès).

Ce renouvellement des infrastructures routières pourrait induire un renforcement de l'attractivité des territoires bordant ce futur axe et une augmentation du trafic de la RD11 qui traverse le village. Il aura sans doute peu d'incidence sur l'amélioration des temps de déplacements des Vendinois, dont la grande majorité des actifs travaille dans l'agglomération toulousaine.

Une commune du Lauragais, située dans la vallée du Girou, et à proximité de Toulouse et des bassins d'emplois de l'agglomération toulousaine.

Une bonne accessibilité à l'agglomération toulousaine par la RD826, la RD112 ou l'A680 et l'A68.



Situation géographique de Vendine, Carte Michelin.



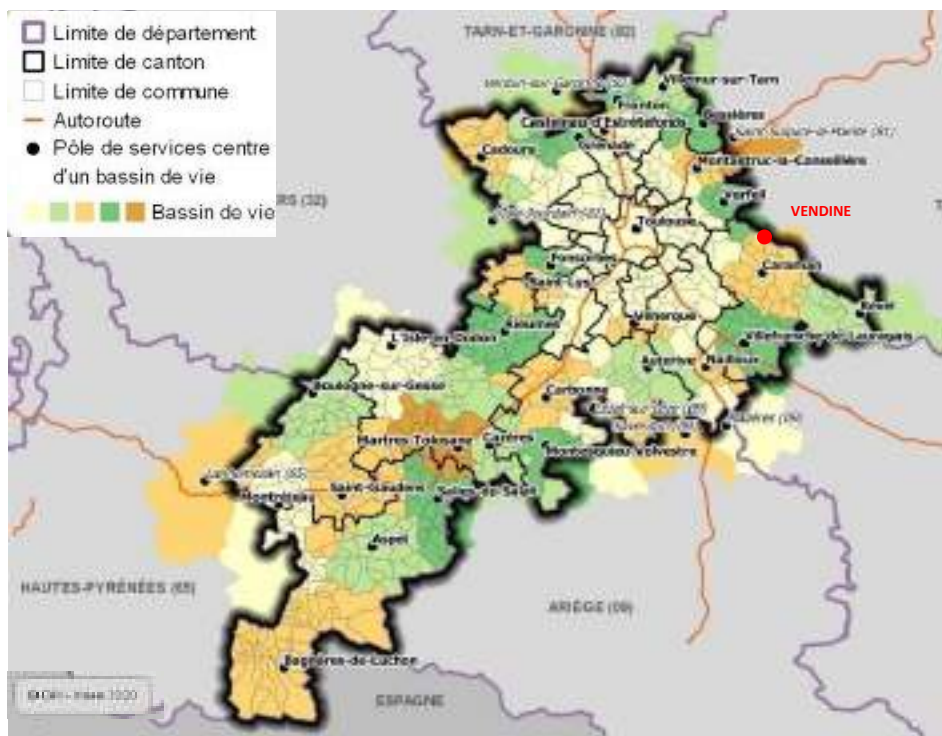
Tracé de l'A69, NGE, septembre 2021

1.1.2. Situation administrative

Vendine appartient au canton de Revel et à l'arrondissement de Toulouse.

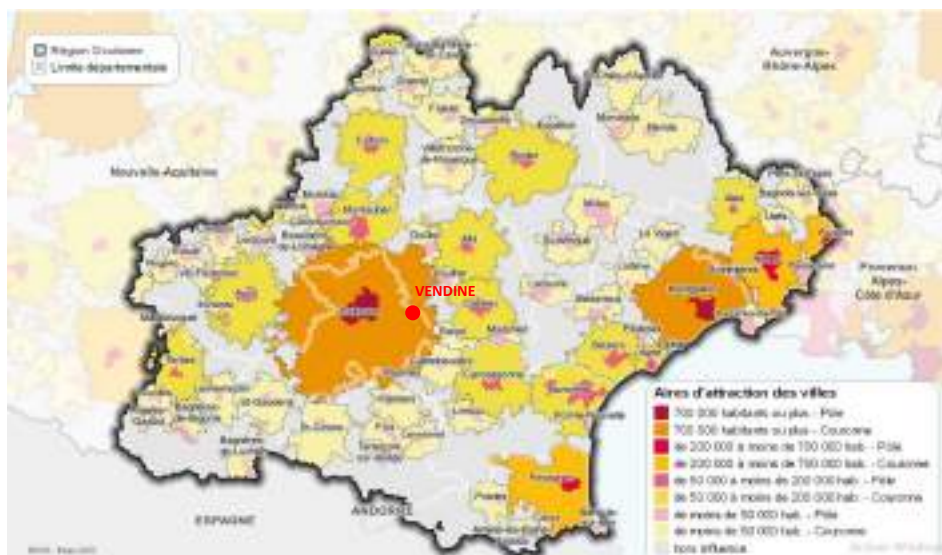
Selon l'INSEE, elle appartient au bassin de vie de Caraman et dépend de la zone d'emploi de Toulouse.

Elle se situe dans l'aire d'attraction de Toulouse¹.



Les bassins de vie de la Haute-Garonne (IGN - INSEE 2020)

Une commune du bassin de vie de Caraman, polarisée en second lieu par Verfeil, deux communes proches et facilement accessibles au quotidien.



Les aires d'attraction des villes de la Région Occitanie (IGN 2020)

Une localisation en périphérie de l'aire d'attraction de Toulouse, en limite du département de la Haute-Garonne avec le Tarn.

¹ Au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle de l'aire Toulousaine.

1.1.3. Intercommunalité

Intercommunalité technique

La commune est adhérente aux établissements de coopération intercommunale et aux établissements publics administratifs suivants :

- Communauté de communes Terres du Lauragais
- SIVOM Le Faget-Loubens-Vendine-Francarville
- Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne
- Service départemental incendie et de secours de la Haute-Garonne (SDIS 31)
- Haute-Garonne Ingénierie
- Haute-Garonne Environnement
- Réseau 31

Intercommunalité de projet

❖ **Communauté de communes Terres du Lauragais**

A la suite de la promulgation en 2015 de la loi sur la Nouvelle Organisation du Territoire de la République, dite Loi « NOTRE », la communauté de communes Terres du Lauragais résulte de la fusion, le 1er janvier 2017, des communautés de communes Cap-Lauragais, Cœur Lauragais et Coteaux du Lauragais Sud. Cette intercommunalité récente regroupe 58 communes et près de 41300 habitants en 2020. Son siège est établi à Villefranche-de-Lauragais.

Depuis 2020, cette structure intercommunale exerce les compétences suivantes :

Compétences obligatoires

- Aménagement de l'espace
- Développement économique
- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménages et déchets assimilés
- Eau
- Elaboration du plan climat-air-énergie territorial (PCAET)

Compétences supplémentaires soumises à la définition de l'intérêt communautaires

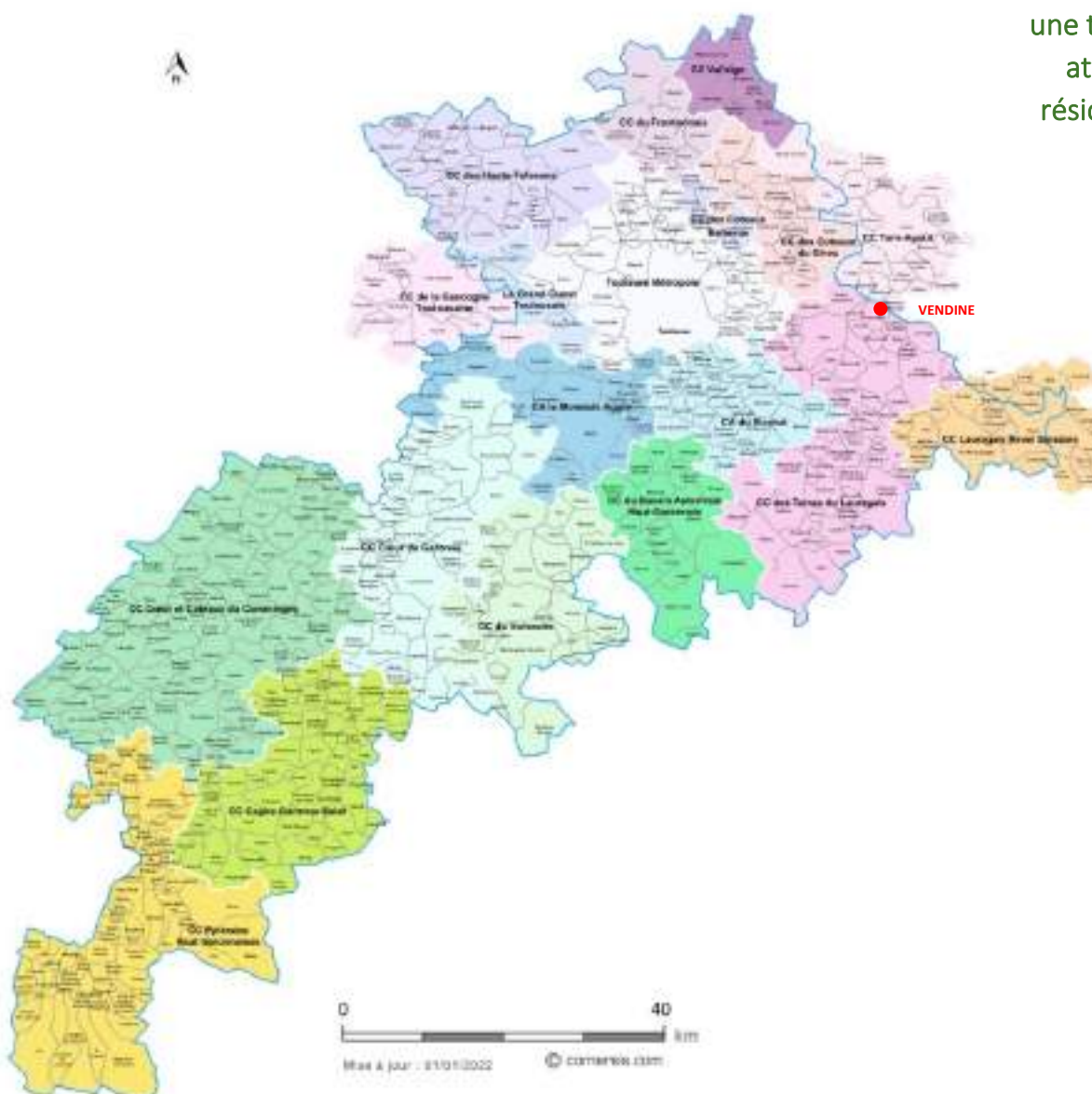
- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre des schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
- Politique du logement et du cadre de vie
- Création, aménagement et entretien de la voirie
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire

- Action sociale d'intérêt communautaire
- Assainissement des eaux usées, dans les conditions prévues à l'article L. 2224-8 7. Création et gestion de maison de service au public (aujourd'hui Maison France service) et définition des obligations des services publics y afférents en application de l'article 27-2 de la loi 2000-321 du 12 avril 2000 relative au droit des citoyens dans leur relation avec les administrations.

Autres compétences supplémentaires

- Petite enfance
- Enfance
- Jeunesse
- Insertion
- Tourisme
- Culture
- Réseau de communication électronique
- Déchets

Vendine, une commune rurale d'une structure intercommunale, située aux portes de la grande agglomération toulousaine, et qui se caractérise par une très forte attractivité résidentielle.



Le territoire de la communauté de communes dans le département

❖ **PETR Pays Lauragais**

Issue de la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, la mise en place des Pôles d’Equilibre Territorial et Rural, structure apparentée à un syndicat mixte, traduit la volonté de structurer et d’organiser les territoires ruraux aux côtés du dispositif métropolitain mis en place par la loi.

Le PETR du Pays Lauragais est créé le 1er janvier 2015. Il remplace le Pays Lauragais créé en 1998 en conservant son périmètre territorial : 157 communes regroupées autour de 4 Etablissements Publics de Coopération intercommunale (EPCI) et réparties sur 3 départements : la Haute-Garonne, l’Aude et le Tarn.

Le PETR élabore un projet de territoire pour le compte et en partenariat avec les 4 EPCI qui le composent. Il définit les conditions d’un développement économique, écologique, social et culturel sur son périmètre. Il précise dans le cadre d’une convention territoriale les actions en matière de **développement économique, d'aménagement de l'espace et de promotion de la transition écologique** menées, soit par les EPCI membres, soit par le PETR en leur nom et pour leur compte. La convention peut également aborder toute autre thématique d’intérêt général identifiée (culture, tourisme...).

Un territoire de
projets qui regroupe
157 communes,
réparties sur 3
départements, et
accueille près de
106 700 habitants
en 2020.

Le SCoT du Pays Lauragais

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un outil de planification et d’aménagement à l’échelle de plusieurs communes ou communautés de communes. C’est ainsi un document d’urbanisme qui définit les orientations générales de l’organisation de l’espace en prenant en compte des objectifs de développement durable :

- La gestion économe du sol et la préservation des espaces agricoles et forestiers,
- L’équilibre de l’accueil de population et la répartition des services,
- La diversité des fonctions et la mixité sociale de l’habitat,
- La valorisation et la protection des paysages et de l’environnement.

Il assure une cohérence entre les politiques publiques en matière d’habitat, de transports, de développement économique et d’environnement.

Le SCOT a une portée juridique forte : tous les documents d’urbanisme et d’aménagement doivent être compatibles avec les orientations du SCoT.

Le premier SCoT a été approuvé en novembre 2012. Document ayant par nature la possibilité d’évoluer, le SCoT a fait l’objet d’une première révision approuvée le 12 novembre 2018. Il est aujourd’hui en cours de révision.

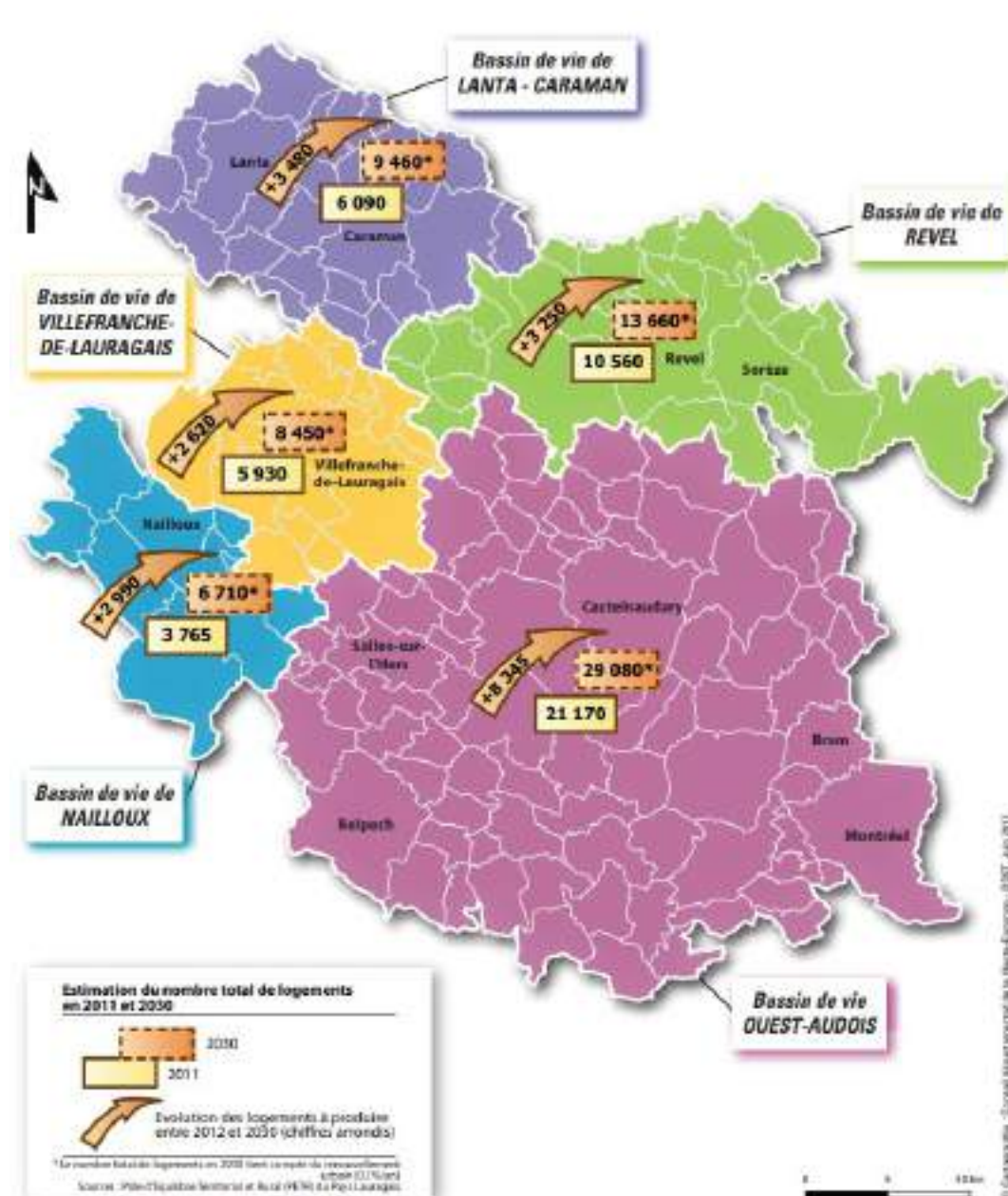
Le SCoT approuvé

Le DOO, Document d’Orientations et d’Objectifs, définit cinq lignes directrices permettant d’orienter les politiques communales :

- ⇒ Polariser l’accueil de la nouvelle population,
- ⇒ Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques,
- ⇒ Conforter l’autonomie économique et la complémentarité des territoires,
- ⇒ Assurer un équilibre entre l’urbanisation et les besoins en équipements et services à la population,
- ⇒ Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCoT et au-delà du SCoT.

→ Les principales données de cadrage spécifiques à Vendine

Vendine est identifiée en tant que commune appartenant au bassin de vie de Lanta-Caraman, un des cinq bassins de vie du Pays Lauragais.



Objectifs de production de logements des cinq bassins de vie du SCOT du Pays Lauragais en application du principe de polarisation / SCOT approuvé.

Dans la hiérarchie urbaine définie par le SCOT, **Vendine est une des 127 communes du territoire qui ne sont pas identifiées comme un pôle de l'armature urbaine du territoire.**

Principaux objectifs « Habitat 2011-2030 » :

Entre 2014 et 2030, et pour l'ensemble du territoire du PETR, le SCOT a prévu une « vignette habitat / service » totale de 706 à 979 ha correspondant à la consommation maximale d'espaces à la construction de nouveaux logements, services, équipements et espaces publics d'accompagnement (hors zones dédiées à l'accueil d'activités économiques).

Sur cette enveloppe, 138 à 190 ha ont été attribués au bassin de vie Lanta-Caraman dont 23 à 38 ha afin de répondre aux besoins estimés en équipements, services et espaces publics d'accompagnement.

Pour la commune de Vendine, il est notamment prévu :

- **Une production de maximum de 25 nouveaux logements entre 2011 et 2030 et un nombre total de 128 logements en 2030².**

A noter, le recensement de la population INSEE le plus récent fait office de référence dans le recalcul des besoins en logements et doit être soustrait au nombre total de logement fixés par le SCoT en 2030.



Les objectifs chiffrés en matière de constructions de logements du bassin de vie Lanta-Caraman / Document d'Orientation et d'Objectifs / Extrait du Document graphique n°1 / SCoT approuvé.

- **Une densité moyenne brute** comprise entre 8 à 12 logements (833 à 1250 m² voiries et espaces « communs » compris) à l'hectare en assainissement autonome et de 12 à 17 logements à l'hectare en assainissement collectif (588 et 833 m² voiries et espaces « communs » compris)³.
- **Une urbanisation, en priorité sur les espaces non agricoles et les enclaves et en continuité du bourg et dans les hameaux-villages** sur les espaces agricoles présentant de moindres enjeux.
- **Une urbanisation privilégiée du centre-bourg** en évitant les

² Ces objectifs correspondent à un plafond à ne pas dépasser. L'année 2011 est considérée comme le T0 du SCoT.

³ La notion de « densité moyenne » permet la mise en place de secteurs plus denses et de secteurs de plus faibles densités.

développements linéaires et diffus afin de renforcer la centralité villageoise et en privilégiant la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement en zone d'assainissement collectif.

- **Un objectif minimum d'intensification urbaine représentant 20% de la production de nouveaux logements** au sein des secteurs déjà urbanisés.
- **Pas d'objectif de production de logements sociaux** mais une recommandation de diversification du parc grâce au développement du parc social.
- **Pas d'objectifs de production de logements collectifs** mais une recommandation d'offrir une alternative aux logements pavillonnaires ou individuels par la production de logements collectifs ou groupés.
- **Pas d'objectifs de production de logements locatifs.**

Le développement des hameaux-villages⁴ et hameaux⁵ n'est pas systématique et doit faire l'objet d'une justification. Il peut être envisagée :

- **Une extension des hameaux-villages** ne dépassant pas 1/3 du nombre total de constructions. → Selon la définition du SCoT, la commune ne comprend pas de hameaux-villages.
- **Une densification des hameaux** en autorisant uniquement la construction de nouveaux logements en comblement de dents creuses ou en densification de la zone. → Selon la définition du SCoT, Verdazet et En Dendi sont des hameaux.

Principaux objectifs « Economie »

Entre 2014 et 2030, le SCOT a prévu une enveloppe totale de l'ordre de 500 ha destinés à la construction et/ou l'extension de zones dédiées à l'accueil d'activités économiques⁶.

130 ha ont été attribués à la communauté de communes Terres du Lauragais. Pour l'attribution des enveloppes foncières par commune, la communauté de communes a établi une stratégie économique s'appuyant sur l'offre foncière du SCoT.

- **Le schéma stratégique de développement des zones d'activités de la Communauté de communes Terres du Lauragais d'avril 2022 n'alloue aucune enveloppe foncière « économie » à la commune de Vendine.**

Principaux objectifs « Trame verte et bleue »

« La Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles ».

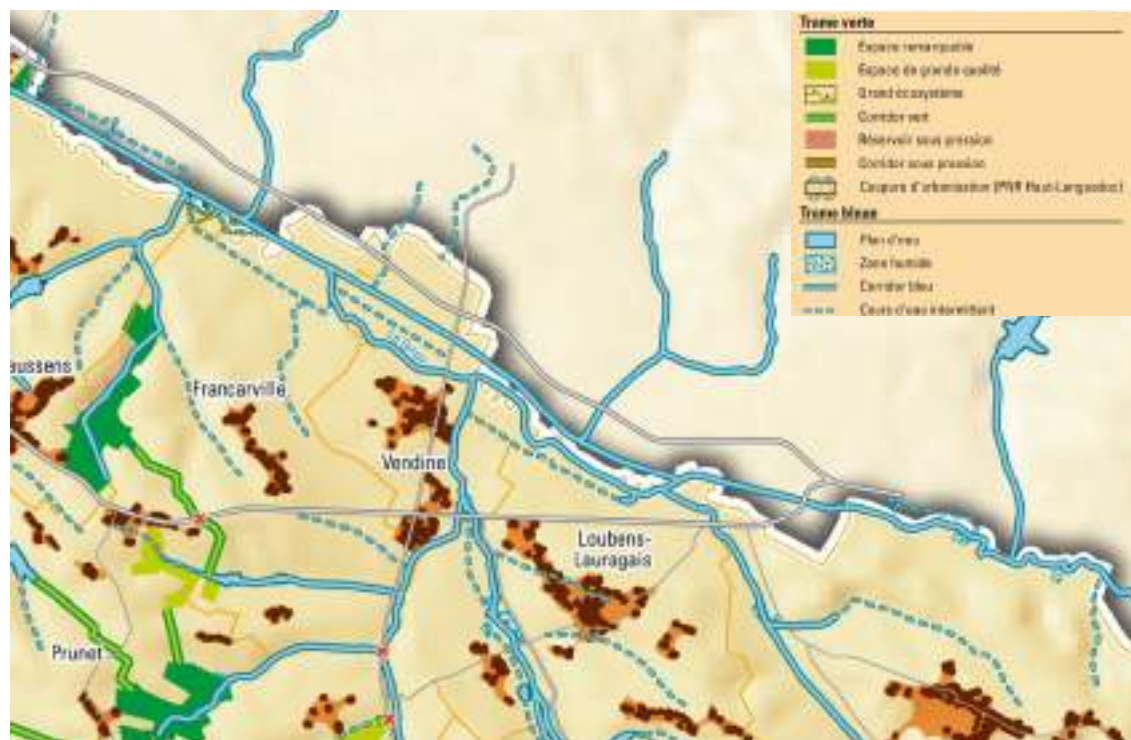
Sur le territoire de Vendine, le SCoT identifie uniquement des éléments de la trame bleue :

⁴ Les hameaux-villages sont composés d'une vingtaine de constructions à usage d'habitation au minimum. Ils sont définis par au moins un des critères suivants à savoir : • construits autour d'une voirie rayonnante et hiérarchisée : routes, ruelles, chemins ; • dotés d'un minimum d'espaces publics et d'éléments historiques et patrimoniaux ; • raccordés à un réseau d'assainissement collectif.

⁵ Les hameaux sont des groupements d'habitat sur parcelles limitrophes de plus de 5 constructions à usage d'habitation. Ils sont en général dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée.

⁶ Avec l'objectif d'un ratio de 3,5 habitants pour 1 emploi et la création de 14000 emplois d'ici 2030.

- **Des réservoirs écologiques à préserver** qui correspondent à des milieux liés à la présence temporaire ou permanente de l'eau : zone humide, le Vendinelle.
- **Des continuités écologiques à préserver** qui suivent le tracé des cours d'eau et intègrent les boisements situés sur les berges, les ripisylves, et les abords qui y sont associés.



La trame verte et bleue / Document d'Orientation et d'Objectifs / Document graphique n°2 / SCoT approuvé.

Le Plan Climat Air Energie Territorial⁷

Le PETR dispose d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté en février 2020. Outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire, ce document s'articule autour de 3 axes et 7 objectifs :



⁷ Se reporter au chapitre « Etat initial de l'environnement » pour plus de détails

Pour 6 prochaines années, le PCAET décline un plan de 123 actions pour la communauté de communes Terres de Lauragais, actions portées soit par le PETR (40), soit par la communauté de communes ou les communes (38), soit par les partenaires des collectivités (45) : chambres consulaires, associations, syndicats, etc.

Par rapport au PCAET, les points d'attention sur lesquels la commune peut s'appuyer pour organiser le développement du territoire concernant les éléments suivants :

- Permettre et favoriser le développement des énergies renouvelables ;
- Inciter la construction de logements performants énergétiquement et intégrant des matériaux biosourcés ;
- Travailler sur les formes urbaines de manière à rapprocher l'habitat des lieux d'emplois et de service, et faciliter les déplacements doux ;
- Intégrer les enjeux d'adaptation au changement climatique : confort d'été, végétalisation pour réduction des îlots de chaleur, maîtrise des eaux de ruissellement, renforcer les trames vertes et bleues pour renforcer la biodiversité, limiter l'imperméabilisation et prendre en compte les risques.

❖ **Le SDAGE du bassin Adour Garonne**

La commune s'inscrit dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Il s'agit d'un document qui planifie la gestion équilibrée des ressources en eau et des milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne. Il précise l'organisation et le rôle des acteurs, les modes de gestion et les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'il fixe pour l'ensemble des milieux aquatiques.

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne 2022-2027 a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 mars 2022. Ce document précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une gestion équilibrée et durable de la ressource. Il donne des échéances pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral et il détermine ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des milieux aquatiques. Un Programme De Mesures (PDM) est associé au SDAGE. Il regroupe les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Ces actions peuvent être à la fois techniques, financières, réglementaires ou organisationnelles. Il évalue le coût de ces actions.

Les orientations fondamentales

Pour atteindre les objectifs du SDAGE, quatre actions ont été identifiées comme prioritaires, et déclinées en prescriptions.

1. Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE

- Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs ;
- Mieux connaître pour mieux gérer ;
- Développer l'analyse économique dans le SDAGE ;
- Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire.

2. Réduire les pollutions

- Agir sur les rejets en macro-polluants et micro-polluants ;
- Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée ;
- Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau ;

- Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux côtières, des estuaires et des lacs naturels ;
- Gérer les macrodéchets.

3. Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau

- Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer ;
- Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique ;
- Anticiper et gérer la crise.

4. Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

- Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques ;
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral ;
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
- Réduire la vulnérabilité face aux risques d'inondation, de submersion marine et l'érosion des sols.

❖ Le SAGE HERS MORT-GIROU

Le SAGE Hers-Mort – Girou, approuvé en 2018 et donc antérieur au SDAGE, est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques. Il a vocation à orienter les politiques publiques et les pratiques d'aménagement pour améliorer la ressource en qualité et en quantité et les milieux aquatiques.

Elaboré par une Commission Locale de l'Eau impliquant les collectivités territoriales, les acteurs socioéconomiques et les services de l'Etat, il porte ainsi un projet d'aménagement et de mise en valeur d'un large bassin versant qui s'inscrit dans un territoire métropolitain articulé entre Toulouse, Castres et Carcassonne.

Le SAGE a pour principaux objectifs :

- Maîtrise des pollutions diffuses d'origine agricole et des rejets domestiques,
- Restauration des milieux aquatiques et des fonctionnalités environnementales des cours d'eau,
- Gestion des risques d'inondation.

En lien avec les questions liées plus spécifiquement à l'aménagement des territoires, le SAGE intègre des dispositions qui portent sur les thématiques suivantes :

- L'alimentation en eau potable,
- L'assainissement ;
- Les eaux pluviales et le ruissellement ;
- Les cours d'eau et les zones humides ;
- Les risques d'inondation.

Une portée juridique forte

Le SDAGE et le SAGE ont une portée juridique forte.

Selon l'article L.131-1 du code de l'urbanisme, les SCoT, documents d'urbanisme intégrateur depuis la loi ALUR de mars 2014, doivent notamment être compatibles avec :

- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement.

Dans le cas où le SCoT approuvé avant à l'approbation du SDAGE ou du SAGE, ne prend pas en compte ces documents, une mise en compatibilité du SCoT doit être engagée dans un délai de 3 ans après l'approbation du SDAGE ou du SAGE. Les PLU et cartes communales sont ensuite mis en compatibilité avec le SCoT modifié.

Dans le cas présent, le SCoT, approuvé en novembre 2018 et qui n'a pas fait l'objet d'une mise en compatibilité, n'intègre pas la dernière version du SDAGE. L'élaboration de la carte communale sera ainsi menée en se référant directement au SDAGE et au SAGE.

Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Une commune rurale de l'espace péri-urbain située à proximité de Toulouse dans un territoire caractérisé par une forte attractivité résidentielle. ▪ Une intercommunalité technique de qualité. ▪ Une inscription dans un territoire de projets dynamique et engagé dans la logique d'un développement durable et solidaire : communauté de communes, PETR, Comité de bassin, Commission Locale de l'Eau / SCoT et PCAET / SDAGE / SAGE ▪ La proximité de Caraman et de Verfeil, pôles de commerces et services structurant du territoire intercommunal. ▪ La proximité de Revel et de la Montagne noire, espace touristique et de détente, et pôle de commerces et services. ▪ Un territoire de transition : entre ville et campagne, entre Haute-Garonne et Tarn.	▪ Des transports collectifs peu attractifs. ▪ Une forte dépendance à la voiture individuelle.
OPPORTUNITES	MENACES
▪ Une nouvelle attractivité de l'espace rural du fait de l'évolution des modes de vie : recherche d'un cadre de vie de qualité, de proximité avec la nature, d'une nouvelle sociabilité, ... nouvelle organisation du travail avec le développement du télétravail, etc.	▪ L'engorgement de plus en plus important des axes routiers compliquant l'accès aux zones d'emplois de l'agglomération toulousaine. ▪ Une augmentation de la pression foncière. ▪ Une augmentation du trafic sur la RD11 en cas d'aménagement de l'A69.
ENJEUX	
➔ Améliorer l'offre de transport collectif en l'adaptant aux besoins des usagers tant à l'échelle de l'aire urbaine toulousaine (réseau régional) qu'à l'échelle locale (transport de proximité type TAD ou TAP). ➔ Favoriser les nouveaux modes de transport individuel « collectif » ou écologique : aménagement d'aires de covoiturage, promotion de l'autopartage, développement des infrastructures de recharge électrique, promotion du Vélo à Assistance Electrique...	

1.2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1.2.1. Démographie

Une croissance soutenue depuis près de 20 ans mais qui se ralentit ces dernières années

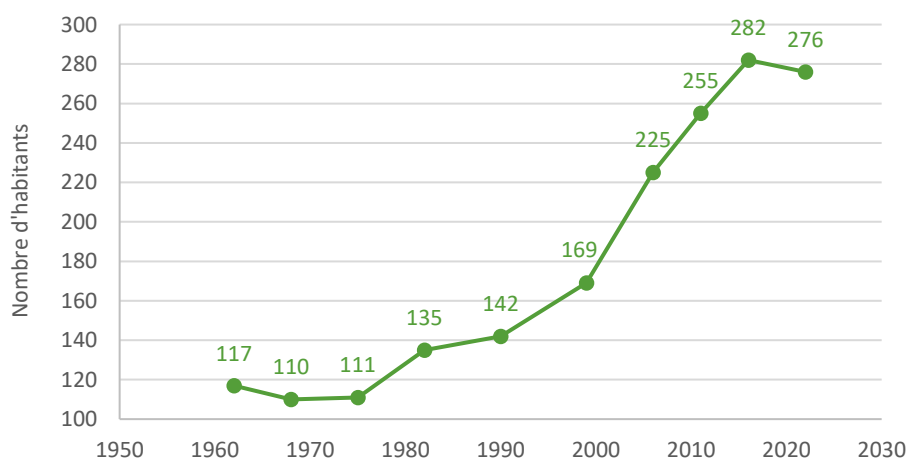
Avec 110 habitants en 1968, la commune enregistre son plus faible nombre d'habitants depuis les premiers recensements de la fin du XVIII^{ème} siècle.

La population communale n'a cessé de progresser jusqu'au milieu des années 2010 : après une évolution très forte entre 1990 et 2016, nourrie par l'effet de desserrement de l'agglomération toulousaine, la croissance démographique se stabilise puis devient négative avec un taux de croissance annuelle de -0,4% entre 2016 et 2022.

Le solde naturel positif depuis de longues années, qui se dégrade progressivement, ne permet pas de compenser l'évolution récente du bilan des entrées et des sorties du territoire, négatif entre 2016 et 2022.

	2006	2011	2016	2022
Population	225	255	282	276
Evolution absolue		+ 30	+ 27	- 6
Evolution annuelle		+2,5%	+2,0%	-0,4%
Due au solde naturel		+1%	+1,3%	+0,6%
Due au solde migratoire		+1,5%	+0,8%	-1%

Evolution de la population entre 2006 et 2022 (INSEE)



Evolution de la population depuis 1968 (INSEE)

Une population en hausse depuis 1975

Une croissance moyenne de 2% entre 1975 et 2022 qui illustre l'attractivité de la commune et l'effet de desserrement progressif de la grande agglomération toulousaine.

Une croissance qui se ralentit ces cinq dernières années sous l'effet d'un bilan des entrées et des sorties du territoire, devenu négatif, et qui n'est pas compensé par le solde naturel, qui se dégrade.

Une population qui reste jeune

L'évolution des 10 dernières années se caractérise par une augmentation importante des personnes dont l'âge est compris entre 15-29 ans et entre 45 et 59 ans et, dans une moindre mesure, des plus de 75 ans et, parallèlement, par une baisse des moins de 15 ans et des 30-44 ans. Cette situation peut notamment s'expliquer, d'une part, par le départ de familles jeunes avec enfants et l'arrivée de familles plus âgées les 45/59 ans, et, d'autre part, par le passage d'une classe d'âge à une autre de la population en place (les parents et leurs enfants « vieillissent »).

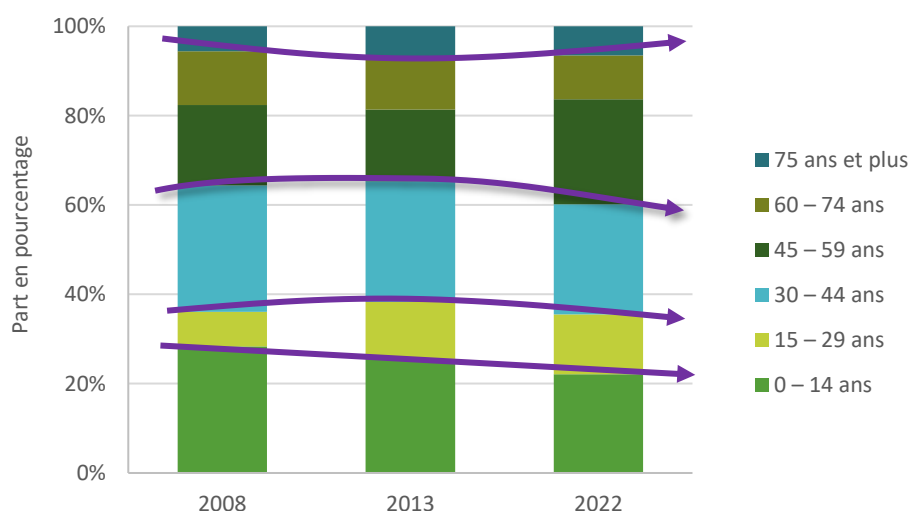
La population reste jeune : la part relative des moins de 60 ans, qui continue à progresser ces dernières années, est de plus de 83% depuis 2022.

Avec un très faible nombre de personnes de plus de 65 ans, l'indice de vieillissement, rapport entre le nombre de personnes de plus de 65 ans et le nombre de personnes de moins de 20 ans, est de 43,5, une valeur faible. Cet indice est de 63,9 au niveau de la communauté de communes et de 72,2 au niveau de la Haute-Garonne.

Une baisse sensible des moins de 15 ans et des 30-44 ans qui doit attirer l'attention.

	2008		2013		2022		Evolution globale 2013 - 2022
0 – 14 ans	66	28,3%	70	25,5%	61	22,1%	-10%
15 – 29 ans	18	7,7%	35	12,9%	37	13,4%	+5,71%
30 – 44 ans	66	28,3%	74	27%	68	24,6%	-8,1%
45 – 59 ans	42	18%	44	16%	65	23,5%	+47,7%
60 – 74 ans	28	12%	31	11,4%	27	9,78%	-12,9%
75 ans et plus	13	5,6%	20	7,2%	18	6,6%	-10%

Evolution de la répartition par classes entre 2008 et 2022 (INSEE)



Plus de 83% des habitants ont moins de 60 ans en 2022, taux en légère augmentation par rapport à 2013.

Evolution de la part des différentes classes d'âges entre 2008 et 2022 (INSEE)

Une population majoritairement composée de familles

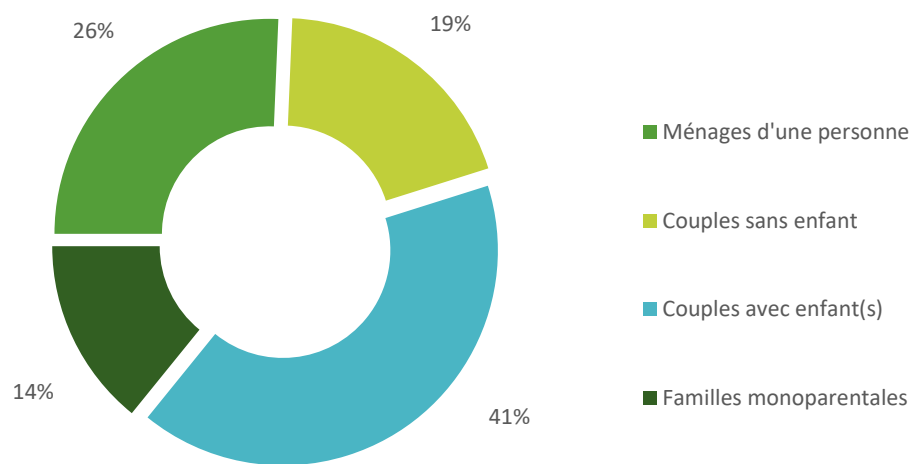
La croissance démographique se traduit par une augmentation du nombre de ménages de près de 23% en 14 ans.

Cette dynamique se caractérise avant tout par une progression importante des ménages d’une personne et, phénomène de société de plus en plus prégnant, des familles monoparentales. Pour autant, les ménages avec famille constituent encore 74,3% des ménages (83% en 2013). Parmi ceux-ci, les couples avec ou sans enfant(s) représentent respectivement 40,7% et 19,5% des ménages, soit, dans les deux cas, 10% de moins qu’en 2013.

Dans ce contexte, la taille moyenne des ménages évolue très nettement passant d’une valeur de 2,56 personnes par ménage en 1999 à 2,73 en 2019 pour n’atteindre plus que 2,45 en 2022⁸.

	2008		2013		2022	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Ménages d'une personne	16	18,9%	17	17%	29	25,6%
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	69	81,1%	83	83%	84	74,3%
Un couple sans enfant	28	32,9%	29	29%	22	19,5%
Un couple avec enfant(s)	33	38,8%	50	50%	46	40,7%
Une famille monoparentale	8	9,4%	4	4%	16	14,1%
TOTAL	85	100%	100	100%	113	100%

Evolution de la composition des ménages entre 2008 et 2022 (INSEE)



Répartition des ménages en 2019 (INSEE)

⁸ Moyenne de 2,49 personnes par ménage pour la Communauté de communes / 2,12 personnes par ménage pour le département de la Haute-Garonne

Une évolution récente très nette de la répartition des ménages, avec une baisse du nombre de couples avec ou sans enfant(s) et une forte augmentation des ménages d’une personne et des familles monoparentales.

Une baisse spectaculaire du nombre de personnes par ménage entre 2019 et 2023.

L'installation d'une population active

Alors que la population totale est stable entre 2013 et 2022, la population active totale a augmenté de 8,9%, dynamique liée à l'arrivée d'actifs avec un emploi qui ont progressé de plus de 23,5% sur la même période.

Le taux d'activité de la commune est de 80,3% en 2022, taux qui a très sensiblement progressé et qui est supérieur à celui de la Communauté de communes (75,6%).

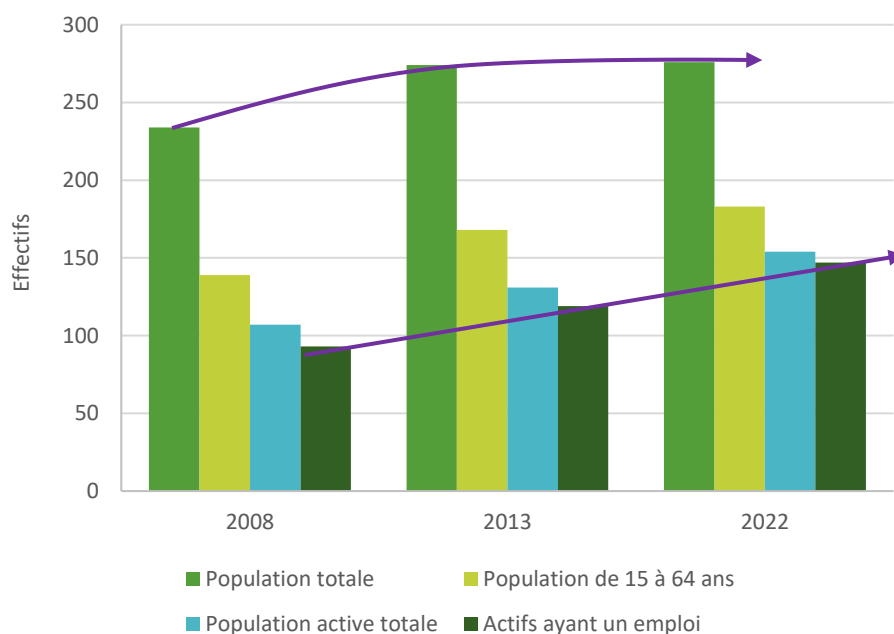
Le taux de chômage, qui ne cesse de baisser, est légèrement inférieur à celui de la communauté de communes (5,9% en 2022).

En 2022, 83,7% des actifs occupés ont un poste de salariés.

Une commune
qui attire des
actifs occupés.

	2008	2013	2022	2013/2022
Population totale	234	274	276	+0,7%
Population de 15 à 64 ans	139	168	183	+8,9%
Population active totale	107	131	154	+23,5%
Actifs ayant un emploi	93	119	147	+58%
Taux d'emploi ⁹	66,9%	70,8%	80,3%	- -
Taux de chômage ¹⁰	10,1%	7,5%	4,7%	- -

Population active entre 2008 et 2022 (INSEE)



Evolution de la population active entre 2008 et 2019 (INSEE)

⁹ Rapport entre le nombre d'actifs ayant un emploi et la population de 15 à 64 ans.

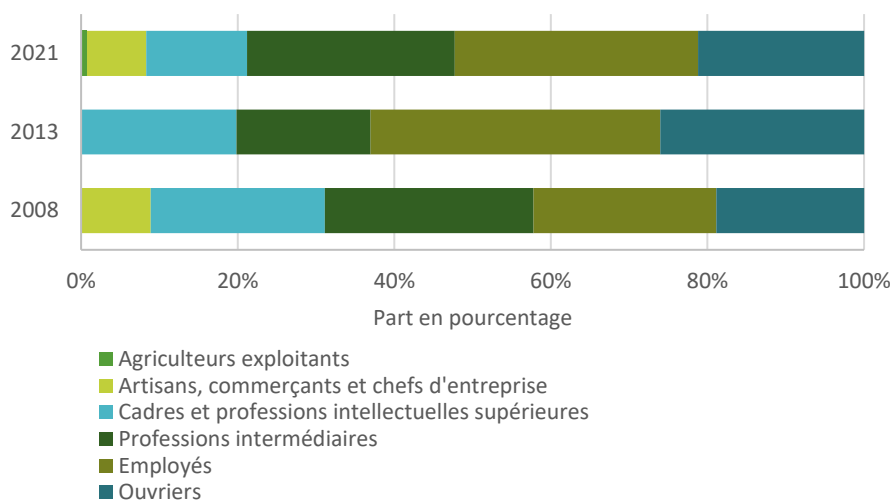
¹⁰ Rapport entre le nombre de chômeurs et la population de 15 à 64 ans.

Un profil socio-professionnel qui évolue

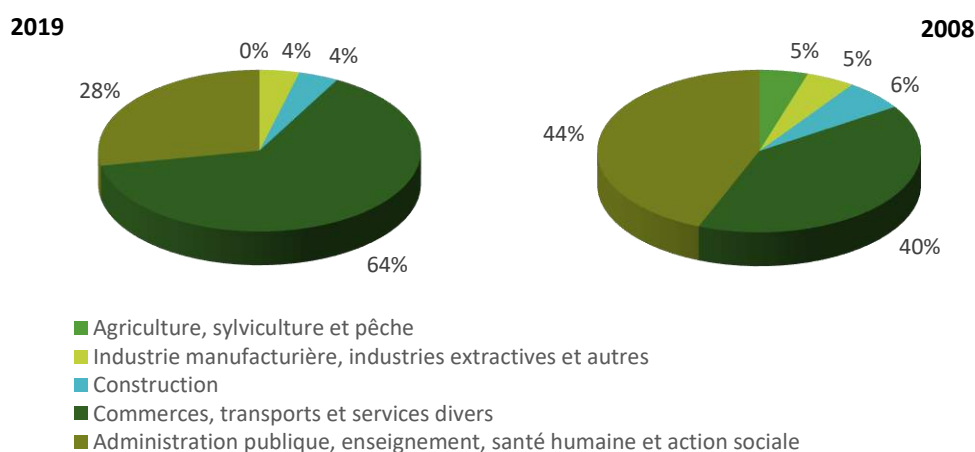
Depuis 2008, l'évolution du profil socio-professionnel des actifs témoigne d'une population qui se diversifie. Si le nombre d'employés et de cadres et professions intellectuelles se maintiennent globalement, l'augmentation importante du nombre d'actifs relevant d'une profession intermédiaire va de pair avec une nette réduction du nombre d'ouvriers.

Cette dynamique témoigne d'une attractivité de la commune qui s'est élargie à de nouvelles catégories socio-professionnelles sans que cela pénalise le maintien des employés sur la commune.

En 2021, la médiane du revenu annuel disponible par unité de consommation est de 23 820 €, ce qui est très légèrement, en deçà de celle de la communauté de communes et au-dessus de celle du département de la Haute-Garonne¹¹.



Evolution de la part des catégories socio-professionnelles des actifs ayant un emploi entre 1999 et 2021 (INSEE)



Répartition des actifs ayant un emploi par secteurs d'activités en 2008 et 2019¹² (INSEE)

Des catégories socio-professionnelles qui se diversifient avec une augmentation marquée des professions intermédiaires et une nette réduction du nombre d'ouvriers.

Des actifs de plus en plus tournés vers le secteur tertiaire (92% en 2019), dynamique à mettre en lien avec l'évolution de l'économie de l'agglomération toulousaine.

¹¹ Haute-Garonne : 24 230 € / Communauté de communes : 25 450 €

¹² Données indisponibles dans le dernier recensement de l'INSEE

Logiquement, la majorité des actifs travaillent en-dehors de la commune (89,8%), très majoritairement en Haute-Garonne, les bassins d'emplois de l'agglomération toulousaine polarisant fortement le territoire.

Le nombre d'actifs travaillant sur la commune, qui reste modeste, a toutefois nettement progressé par rapport à 2013, ce qui est, par exemple, à mettre en perspective avec la création d'entreprises sur la commune :

- Création de 32 entreprises entre 2013 et 2022 dont 26 entreprises individuelles (7 entreprises créées entre 2019 et 2021 dont 6 entreprises individuelles).

	2008		2013		2022	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Sur la commune	12	12,9%	8	7%	15	10,2%
Dans une autre commune	81	87,1%	111	93%	133	89,8%
Dont en Haute-Garonne	Env. 70 %		Env. 85,7%		*	
TOTAL	93	100%	119	100%	149	100%

**Données indisponibles dans le dernier recensement de l'INSEE*

Lieu de travail des actifs ayant un emploi entre 2008 et 2022 (INSEE)

89,8% des actifs travaillent en dehors de la commune, ce qui confirme la vocation résidentielle de la commune.

Une augmentation récente du nombre d'actifs qui habitent et travaillent sur la commune : un effet conjoncturel ou au contraire durable du développement de la « ville à domicile » ?

1.2.2. Habitat

Une augmentation sensible du parc

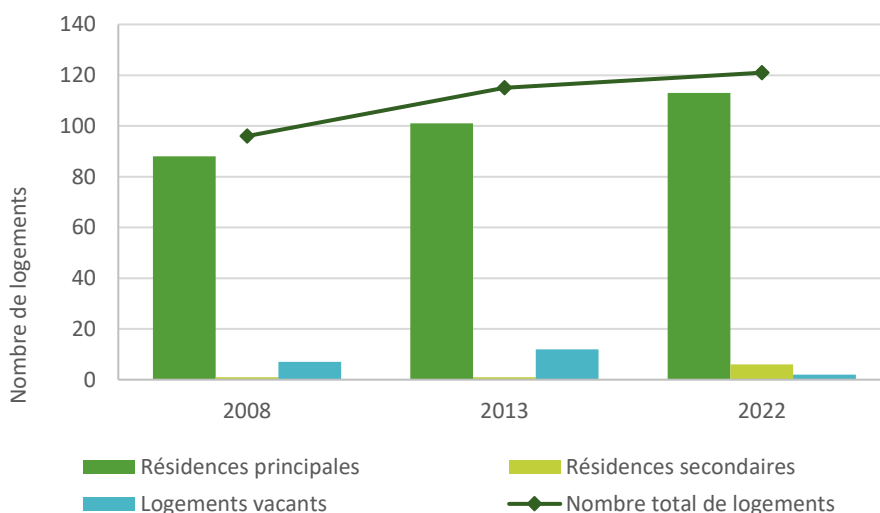
La croissance démographique s'accompagne d'une augmentation moyenne du nombre total de logements de 1,89% par an entre 2008 et 2019.

Ainsi, il s'est construit 22 nouveaux logements sur cette période, soit une augmentation du parc de logements de plus de 22%, c'est-à-dire l'équivalent d'un nouveau logement de plus pour une augmentation de près de 5 habitants.

Cette dynamique est portée par l'augmentation du nombre de résidences principales qui est en moyenne de 1,53% par an. Si le nombre de résidences secondaires reste relativement stable et peu important, on notera une augmentation apparente du nombre de vacants : en 2019, l'INSEE identifie 11 logements vacants, soit 9,3% du parc de logement, soit un taux légèrement supérieur à la vacance technique (6 à 7%). L'analyse de la mairie, réalisée à partir des données LOVAC produites par le CEREMA¹³, fait état de 4 logements vacants sur la commune au 1^{er} décembre 2023.

	2008		2013		2022	
Nombre total de logements	96		115		121	
Evolution absolue	+ 19		+ 6			
Evolution relative	+19,79%		+5,2%			
Evolution annuelle	+3,7%		+0,57%			
Résidences principales	88	91,7%	101	88,2%	113	93,4%
Résidences secondaires	1	1%	1	0,9%	5	4,13%
Logements vacants	7	7,3%	12	10,9%	3	2,47%

Evolution du parc logement entre 2008 et 2022 (INSEE)



Evolution du parc de logement entre 2008 et 2022 (INSEE)

¹³ Etablissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, accompagne l'État et les collectivités territoriales pour l'élaboration, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

Une moyenne
de 1,6
logements
entre 2008 et
2022.

12 résidences
principales
nouvelles en 9
ans, soit une
croissance
moyenne de
1,25% par an.

4 logements
vacants au 1^{er}
janvier 2023
d'après l'analyse
des données
LOVAC réalisée
par la commune.

Un parc composé
presque
exclusivement de
résidences
principales.

Un parc plutôt récent

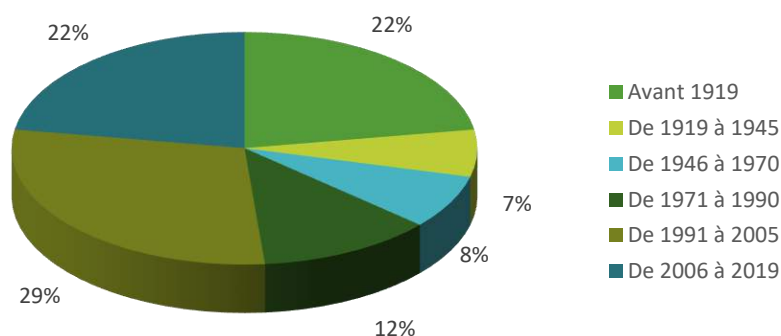
Les chiffres concernant la période d'achèvement des logements confirment l'accélération de l'urbanisation de la commune à partir de la fin des années 90.

En 2019, 22% des résidences principales ont moins de 15 ans et 41% entre 15 et 35 ans.

Pour le reste, 24% des résidences principales sont antérieures à 1919. On note le très faible nombre de résidences principales datant de la période 1919 à 1970, qui représente 15% du parc, soit environ 1 logement tous les 3,5 ans.

49% des résidences principales ont ainsi plus de 30 ans, volume de constructions important pouvant faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant notamment de lutter contre le changement climatique et faire reculer la précarité énergétique.

En 2022, un peu plus de 43,2% des ménages sont installés dans leur logement depuis moins de 10 ans¹⁴ et 23,4% depuis moins de 5 ans¹⁵, constat qui témoigne du processus de renouvellement de la population.



Résidences principales construites avant 2020 selon la période d'achèvement (INSEE)

	Nombre de ménages	Part des ménages	Nombre moyen de pièces par	
			Logement	Personne
Depuis moins de 2 ans	8	6,8%	4,9	2,1
De 2 à 4 ans	19	16,6%	4,7	1,8
De 5 à 9 ans	22	19,8%	5,2	1,8
10 ans ou plus	64	56,8%	5,7	2,3
TOTAL	113	100%	5,1	2,1

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2019 (INSEE)

Un parc de logements relativement récent : en 2019, 2 sur 10 ont moins de 15 ans. / 4 logements sur 10 ont entre 15 et 35 ans.

2 ménages sur 5 occupent leur logement depuis moins de 10 ans, environ 1 sur 4 depuis moins de 5 ans.

Une dynamique qui témoigne du processus de renouvellement de la population.

¹⁴ 49 ménages et 131 personnes, soit 2,67 personnes par ménages

¹⁵ 27 ménages et 67 personnes, soit 2,48 personnes par ménages

Un habitat individuel de grande taille

Le parc de logements est composé à plus de 98,3% de maisons individuelles. Il ne compte que 3 appartements et ne comprend aucun logement social.

Chaque logement dispose en moyenne de 5,1 pièces en 2022, chiffre qui masque des disparités entre les maisons (5,1 pièces par logement) et les appartements (4 pièces par logements).

Les T4 et les T5 ou plus constituent le modèle majoritaire, avec une proportion de plus de 93,8%. La commune ne recense que 5,4% de petits logements (essentiellement des T3) alors que la commune compte 29 ménages d'une personne et 22 ménages en couple sans enfants soit 26,5% de la population totale.

En 2018, la commune compte 12 ménages qui sont locataires de leur logement, chiffre en baisse par rapport à 2008, ce qui représente de 10,9% des résidences principales et 9,4% de la population totale. Ces pourcentages qui se dégradent par rapport à 2019, attestent d'une spécialisation de plus en plus importante du parc de résidences principales.

	Nombre de résidences	Part des résidences
1 pièce	0	0 %
2 pièces	3	2,3 %
3 pièces	3	3,1 %
4 pièces	35	31,3 %
5 pièces et plus	71	63,3 %
TOTAL	113	100 %

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2022 (INSEE)

	Nombre de résidences	Part des résidences
Propriétaire	99	87,6%
Locataire	12	10,9%
Dont d'un logement HLM	0	0%
Logé gratuitement	2	1,5%
TOTAL	113	100 %

Résidences principales selon le statut d'occupation en 2022 (INSEE)

Un parc logement dominé par un habitat pavillonnaire, avec de grands logements, et de plus en plus occupés par leurs propriétaires.

Une spécialisation du parc de résidences principales qui s'est accentuée ces 5 dernières années.

Un parc locatif qui se réduit. L'absence de logements sociaux.

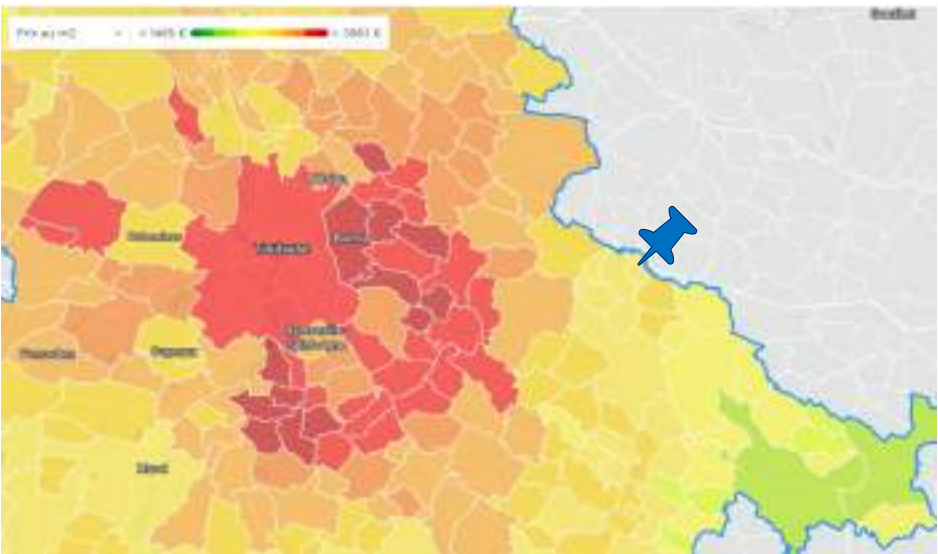
	Individuels purs	Individuels groupés	Total
2011	3	0	3
2012	2	0	2
2013	2	0	2
2014	0	0	0
2015	1	0	1
2016	0	0	0
2017	0	0	0
2018	1	0	1
2019	0	0	0
2020	0	0	0
2021	1	0	1
2022	2	0	2
2023	0	0	0
2024	1	0	1
Total	13	0	13
Surface moyenne des logements	125 m²	0	125m²

Dynamique de la construction, logements commencés entre 2011 et 2024 (Sitadel2)

Un marché immobilier et foncier, aux prix encore abordables

La forte proportion de propriétaires de maison individuelle s'explique par des coûts d'acquisition qui restent accessibles sur ce secteur du Lauragais. La commune se situe au-delà de la 2^{ème} couronne toulousaine, avec des prix moins élevés que sur les communes de l'Est toulousain proches de Toulouse. On note des prix équivalents à ceux relevés sur la commune de Caraman, pôle structurant du territoire tout proche.

Ainsi, en 2024, le prix de l'immobilier sur la commune se situe à une moyenne de plus de 2685 € le m² pour l'achat d'une maison (2500 € le m² en 2022). En ce qui concerne la location, le loyer moyen se situe environ entre 10,4 € le m² pour la location de maison et 11,8 € le m² pour la location d'un appartement, valeurs établies sur la base de transactions récentes.



Prix moyen au m² des biens immobiliers en Occitanie (meilleursagents.com)

Une dynamique de la construction de 1 logement par an.

Une production exclusive de logements individuels d'une surface moyenne de 125 m².

Des prix de vente plus modérés que dans la 2ème couronne toulousaine, contexte qui participe à l'attractivité de tout ce secteur du Lauragais.

1.2.3. Activités économiques

Une évolution de la structure des emplois communaux

Le nombre d'emplois recensés sur la commune augmente sensiblement entre 2008 et 2022. C'est principalement l'emploi salarié qui a fortement progressé avec, quasiment, un doublement de l'effectif. L'emploi non salarié progresse également mais ne représente plus que 38,7% du nombre total des emplois.

L'indicateur de concentration d'emplois¹⁶, qui reste faible, s'améliore sans que cela ne remette en cause la vocation résidentielle de la commune.

Les emplois concernent les employés dans près de 52% des cas, puis à part un peu près égale, les professions intermédiaires puis les cadres et professions intellectuelles, répartition qui témoigne de la diversité des activités.

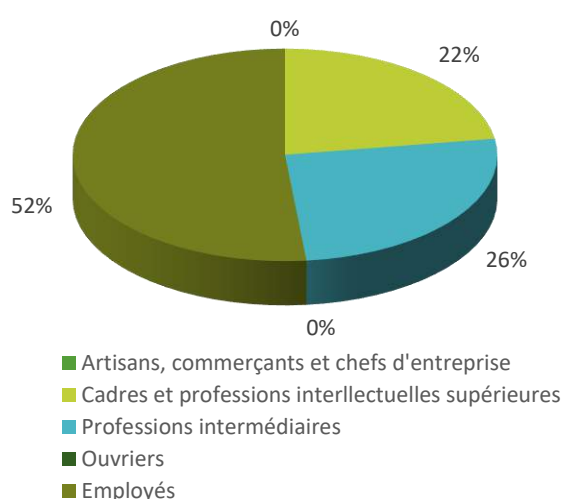
Les emplois sont majoritairement tournés vers les services (75%) et les activités du secteur secondaire (25%).

Une augmentation du nombre d'emplois dans la commune, dynamique particulièrement sensible à partir de 2019.

	2008	2013	2022	2008-2022
Nombre d'emplois	18	13	31*	+172%
Dont emplois salariés	10	9	19	+90%
Et emplois non-salariés	8	4	12	+50%
Actifs ayant un emploi	93	120	135	+45,2%
Indicateur de concentration d'emploi	19,4	11,2	16,9	--

* : 23 emplois recensés en 2019

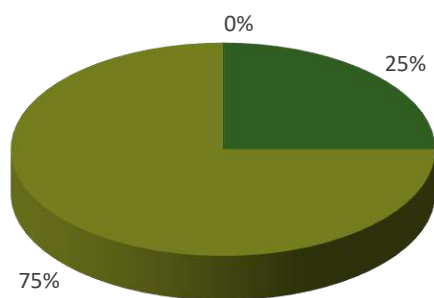
Emploi et activité sur la commune entre 2008 et 2022 (INSEE)



Une répartition des catégories socio-professionnelles qui témoigne de la diversité des activités communales.

Emplois selon les catégories socio-professionnelles en 2019 (INSEE)

¹⁶ Rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs ayant un emploi sur le même territoire.



- Agriculture, sylviculture et pêche
- Industrie manufacturière, industries extractives et autres
- Construction
- Commerces, transports et services divers
- Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale

Des emplois majoritairement dépendants du secteur tertiaire.

Emplois selon les secteurs d'activité en 2022 (INSEE)

Des établissements aux effectifs réduits

La commune recense 15 établissements en 2020, dont plus de 46% liés au secteur des services.

Sur la période 2011 et 2020, 206 m² de locaux d'activités ont été créés.

	Nombre d'établissements	Part des établissements
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0%
Industrie	0	0%
Construction	0	0%
Commerce, transports, services divers	1	25%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	75%
TOTAL	15	100 %

Etablissement actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2023 (INSEE – FLORES)

Types de locaux	Surface concernée
Locaux agricoles (3)	406 m ²
TOTAL	406 m²

Locaux d'activités et de service public commencés entre 2011 et 2024 (Sitadel2 et autorisations d'urbanisme)

Une offre en commerces et services réduite

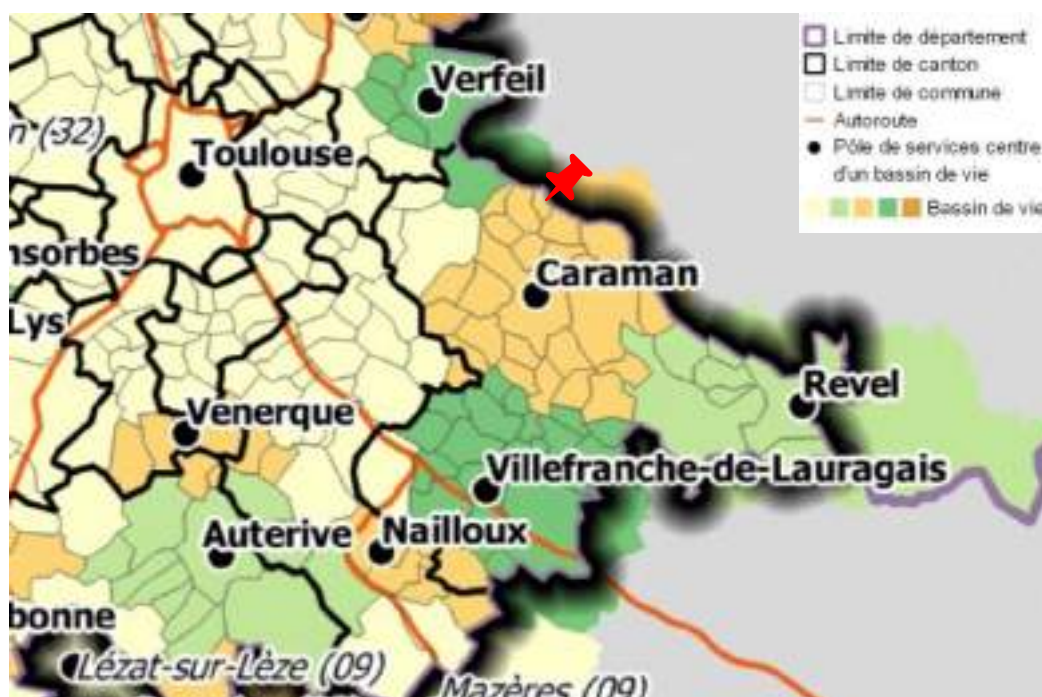
L'offre de commerces et services est très réduite sur la commune puisqu'elle se limite à la présence de quelques artisans et surtout de plusieurs équipements ou services publics (école, aire de jeux, tennis, Beach volley, école de musique, aide à la personne – maintien des personnes âgées à domicile).

Pour leurs achats quotidiens, les habitants sont dépendants de Caraman, pôle urbain structurant du territoire dont le bassin de vie regroupe 19 communes en 2022, qui est situé à 7 km et est très facilement accessible. Caraman dispose de la très grande majorité de l'offre de commerces et services de proximité ainsi que d'une partie de l'offre de la gamme intermédiaire (services à la personne, commerces, santé...).

En complément, les habitants peuvent se rendre à Verfeil, situé à 12,5 km, chef-lieu de canton, qui dispose d'une offre complète de la gamme intermédiaire et, dans une moindre mesure, de quelques équipements de la gamme supérieure.

Pour les autres équipements de la gamme supérieur ou certains équipements spécifiques, qui peuvent avoir un rayonnement régional (universités, aéroport...), les habitants bénéficient de la proximité de Toulouse ou Carcassonne.

Une commune
rurale
logiquement
dépendante de
l'offre de
commerces et
services de
Caraman et de
Verfeil.



Les bassins de vie de l'Est toulousain, source INSEE

Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure
Services aux particuliers	Services aux particuliers	Services aux particuliers
Bureau de poste / relais poste / agence postale Réparation automobile et de matériel agricole Maçon Plâtrier / Peintre Menuisier / Charpentier / Serrurier Plombier / Couvreur / Chauffagiste Electricien Entreprise générale du bâtiment Coiffure Restaurant / Restaurant rapide Agence immobilière Institut de beauté / Onglerie	Police / Gendarmerie Centre de finances publiques Banque / Caisse d'épargne Pompes funèbres Contrôle technique automobile Ecole de conduite Vétérinaire Pressing / Laverie automatique	Pôle emploi : réseau de proximité Location d'automobiles et d'utilitaires légers Agence de travail temporaire
Commerces	Commerces	Commerces
Epicerie / Supérette Boulangerie Boucherie / Charcuterie Fleuriste / Jardinerie / Animalerie	Supermarché Librairie / Papeterie / Journaux Magasin de vêtements Magasin d'équipement du foyer Magasin de chaussures Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo Magasin de meubles Magasin d'articles de sports et de loisirs Droguerie / Quincaillerie / Bricolage Horlogerie / Bijouterie Magasin d'optique Magasin de matériel médical et orthopédique Station-service	Hypermarché Produits surgelés Poissonnerie Magasin de revêtements murs et sols Parfumerie - cosmétique
Enseignement	Enseignement	Enseignement
Ecole élémentaire (RPI)	Ecole maternelle (RPI) Collège	Lycée d'enseignement général et/ou technologique Lycée d'enseignement professionnel Formation santé CFA (hors agriculture)
Santé	Santé	Santé
Médecin généraliste Chirurgien-dentiste Infirmier Masseur kinésithérapeute Pharmacie	Sage-femme Orthophoniste Pédicure / Podologue Psychologue Laboratoire d'analyses et de biologie médicale Ambulance Personnes âgées : hébergement Personnes âgées : services d'aide Crèche	Etablissement de santé de court séjour Etablissement de santé de moyen séjour Etablissement de santé de long séjour Etablissement psychiatrique Urgences Centre de santé Structures psychiatriques en ambulatoire Dialyse Spécialiste en cardiologie Spécialiste en dermatologie vénérologie Spécialiste en gynécologie Spécialiste en gastro-entérologie hépatologie Spécialiste en psychiatrie Spécialiste en ophtalmologie Spécialiste en oto-rhino-laryngologie Spécialiste en pédiatrie Spécialiste en pneumologie Spécialiste en radiodiagnostic et imagerie médicale Orthoptiste Audio prothésiste Psychomotricien Diététicien Personnes âgées : soins à domicile Enfants handicapés : hébergement Enfants handicapés : services à domicile Adultes handicapés : hébergement Adultes handicapés : services d'aide Adultes handicapés : services de soins à domicile Travail protégé Aide sociale à l'enfance : hébergement
Transports et déplacements	Santé	Transports et déplacements
Taxi / VTC		Gare
Sports, loisirs et culture	Sports, loisirs et culture	Sports, loisirs et culture
Boulodrome Tennis Salle ou terrain multisports Terrain de grands jeux	Bassin de natation Athlétisme Salle de sport spécialisée Roller / Skate / Vélo bicross ou freestyle	Parcours sportifs/santé Théâtre / art de rue / cirque Cinéma, Musée
Vert : présent à Vendine Bleu : présent à Caraman Noir : présent à Verfeil Violet : présent à Caraman et Verfeil Noir : absent		

Equipements présents à Vendine, Caraman et Verfeil, source : INSEE, Base Permanente des Equipements 2020

Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Une commune attractive (croissance moyenne d'un peu plus de près de 2 % par an depuis 1975) dans l'aire d'influence de la grande agglomération toulousaine. ▪ Une population qui reste jeune malgré une baisse, absolue et relative, des moins de 15 ans et des 30-44 ans. ▪ Une commune qui attire des actifs, majoritairement occupés. ▪ Une diversification des catégories socio-professionnelles avec l'augmentation importante des actifs qui exercent une profession intermédiaire et qui sont de plus en plus tournés vers le secteur tertiaire. ▪ Un parc logements relativement récent. ▪ Un parc locatif non négligeable. ▪ Un marché foncier et immobilier concurrentiel par rapport au reste du territoire de l'agglomération toulousaine. ▪ La proximité et l'accessibilité de Caraman, voire de Verfeil. ▪ Un nombre d'emplois, qui sont certes limités sur la commune, mais qui sont diversifiés et progressent nettement entre 2008 et 2022.	▪ Une croissance démographique atone depuis 2019, avec un solde migratoire négatif et une dégradation du solde naturel. ▪ Un manque d'attractivité auprès des ménages jeunes, avec ou sans enfants, qui induit une croissance démographique déséquilibrée et peut vite se traduire par un processus de vieillissement de la population. La baisse de la représentativité des ménages constituant une famille (ménages sans ou avec enfants, familles monoparentales) et la baisse spectaculaire du nombre de personnes par ménages constituent des indicateurs qui doivent interroger. ▪ Un parc logement dominé par un habitat individuel, de grande taille, occupé par leurs propriétaires. ▪ Un nombre restreint de petits logements. ▪ La baisse du parc locatif. ▪ L'absence de logements sociaux. ▪ Une offre limitée de commerces et services. ▪ La « tertiarisation » progressive de l'économie.
OPPORTUNITES	MENACES
▪ L'engouement pour l'espace rural à mettre en lien avec les nouvelles pratiques liées au télétravail et plus globalement avec l'évolution des modes de vie et la recherche de liens de proximité. ▪ Le dynamisme et l'attractivité de l'agglomération toulousaine.	▪ Un risque de spécialisation résidentielle, et sociale, lié au processus de périurbanisation et à l'absence de diversification de l'offre de logements. ▪ Un marché immobilier et foncier de plus en plus sous tension ce qui peut rendre l'entrée sur le territoire plus sélective pour les jeunes ménages notamment.
ENJEUX	
➔ Poursuivre un accueil démographique maîtrisé pour assurer le renouvellement de la population et contribuer au dynamisme du village. ➔ Diversifier l'offre de logements répondant mieux à la diversité des parcours résidentiels (jeunes, primo accédants...) et permettant de maintenir la diversité du profil social des habitants.	

1.2.4. Diagnostic agricole

Le diagnostic agricole a été réalisé sur la base :

- D'une analyse des dernières données statistiques connues : Recensement Général Agricole (RGA) de 2010 et 2020, Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2021. Ces données permettent de mettre en évidence les tendances récentes des exploitations communales et de l'occupation du sol.
- De l'analyse d'un questionnaire adressé à l'ensemble des exploitants intervenant sur la commune. L'envoi, les relances et la réception des questionnaires remplis ont été réalisés par les services de la commune. Sur les 16 exploitations identifiées, 6 exploitations ont répondu à ce questionnaire, dont 1 exploitation communale.

Ce questionnaire était accompagné d'un courrier mettant en perspective la réalisation du diagnostic agricole avec la mise en place du projet de territoire dont sera porteur la carte communale.

Présentation générale

	2000	2010	2020	Evolution 2000/2020
SAU des exploitations ¹⁷ (ha)	365	319	313	- 14,2%
Terres labourables (ha)	365	319		
<i>Dont céréales et oléo-protéagineux</i>		303	214	
Superficie fourragère (ha)			85	
<i>Dont superf. toujours en herbe</i>			4,7	
Nombre total d'exploitations	6	4	3	- 50%
<i>Dont moyennes et grandes exploitations¹⁸</i>	5	3	3	- 40%
UTA / ETP	5	3	3	- 40%
ETP ¹⁹ chefs et coexploitants			5	-
PBS (en milliers d'euros standard)	259	220	214	- 17,4%

s : données soumises au secret statistique

Données du RGA 2000-2010-2020 (Agreste)

Les exploitations agricoles

En 2020, le RGA recense 3 exploitations agricoles, soit une baisse de 25% par rapport à 2010. Ces exploitations contrôlent une SAU de 313 ha. La baisse du nombre d'exploitations communales, enregistrée entre 2000 et 2020, s'est traduite par une baisse de la SAU totale contrôlée par ces exploitations et par une augmentation de leur SAU moyenne qui est passée de 73 ha à 104,5 ha en 20 ans.

L'analyse des données du RPG de 2021 a permis d'identifier un total de 16 exploitations intervenant sur la commune : 9 exploitations haut-garonnaises, 7 exploitations tarnaises.

L'enquête agricole, ainsi que les données fournies par les élus, ont permis d'identifier 1 exploitation active dont le siège est situé sur la commune en 2025.

Une commune appartenant à la région agricole du Lauragais.

Une commune orientée vers les grandes cultures extensives (céréales et oléo-protéagineux).

Une SAU des exploitations communales de 313 ha, soit une baisse de 14% par rapport à 2000.

Une spécialisation des exploitations, moins nombreuses, et dont la SAU moyenne a fortement augmenté entre 2000 et 2020.

¹⁷ Surface Agricole Utile dite « des exploitations » : terres des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles.

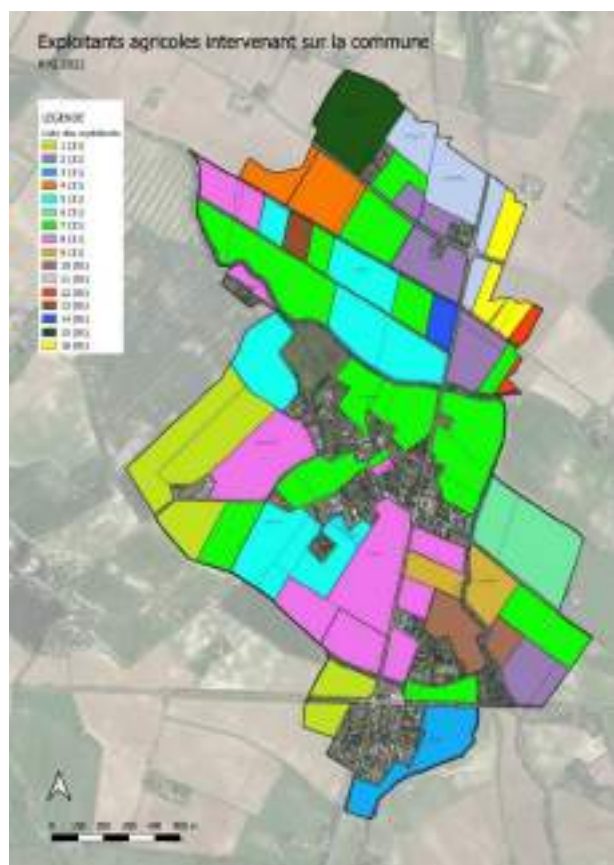
¹⁸ Exploitations dont la Protection Brute Standard (qui décrit un potentiel de production) est supérieure ou égale à 25 000 euros.

¹⁹ UTA ou ETP : quantité de travail d'une personne employée à temps complet pendant une année.

Siège social	Exploitant	Statut juridique	SAU totale (ha)	SAU communale (ha)	Activité principale sur la commune
FRANCARVILLE (31)	Exploitant 1	Entrepreneur individuel	130 ha	26 ha	Céréales, légumineuses et oléagineux
VENDINE (31)	Exploitant 2	Entrepreneur individuel		16 ha	
CARAMAN (31)	Exploitant 3	Entrepreneur individuel	182 ha	6,4 ha	
LOUBENS LAURAGAIS	Exploitant 4	EARL	75 ha	28,5ha	Céréales, légumineuses et oléagineux (bio pour partie)
VENDINE (31)	Exploitant 5*	SCEA		32,2 ha	Céréales, légumineuses et oléagineux
CARAMAN (31)	Exploitant 6	SCEA	132 ha	23,5 ha	Céréales, légumineuses et oléagineux (bio pour partie)
VENDINE (31)	Exploitant 7	EARL	236 ha	61,8 ha	Céréales, légumineuses et oléagineux (bio pour partie)
VENDINE (31)	Exploitant 8**	GAEC		35,1 ha	Céréales, légumineuses et oléagineux
FRANCARVILLE (31)	Exploitant 9***	Entrepreneur individuel		5,83 ha	
Tarn	Exploitant 10	GAEC		5,89 ha	
Tarn	Exploitant 11	EARL		15,71 ha	
Tarn	Exploitant 12	EARL		2,94 ha	
Tarn	Exploitant 13	EARL		1,44 ha	
MONTCABRIER (81)	Exploitant 14	SCEA	175 ha	1,75 ha	
Tarn	Exploitant 15	EARL		8,93 ha	
Tarn	Exploitant 16	EARL		25,17 ha	

* Cessation d'activité en 2006 – Terres travaillées pour partie par l'exploitant 7 / ** Cessation d'activité le 31/12/2006 – Terres travaillées par l'exploitant 9 / *** Cessation d'activité le 31/12/2016 / **En caractère gras : exploitants qui ont répondu au questionnaire agricole**

Structures agricoles intervenant sur la commune (RPG 2021)



Surfaces cultivées des exploitations recensées

❖ Le statut juridique des structures agricoles

	Tous statuts	Exploitations individuelles	Statut autre qu'individuel, GAEC, EARL, SCEA
Nombre d'exploitations	13	3	10
SAU (ha)	239,23 ha	48,4 ha	190,83 ha

Statut juridique des exploitations qui interviennent sur la commune en 2021 (RPG)

En 2021, près de 77% des exploitations ont un statut de société civile agricole et interviennent sur près de 80% de la SAU communale.

Une meilleure structuration juridique et une professionnalisation accrue des exploitations agricoles.

❖ La professionnalisation des exploitations

Les données du RGA de 2010 identifiaient 4 exploitations agricoles et 7 exploitants ou co-exploitants, dont 5 pluriactifs. L'activité agricole génère l'équivalent de 3 emplois à temps plein.

Sur les 6 exploitants, qui ont répondu au questionnaire agricole réalisé en 2021, tous indiquent exercer leur activité à titre principal²⁰. Quatre indiquent avoir une activité en « vitesse de croisière », un exploitant une activité en développement et un exploitant (jeune et qui intervient sur une SAU de plus de 180 ha), une activité en baisse.

❖ La SAU des exploitations

En 2020, la SAU moyenne des 3 exploitations communales recensées dans le RGA était de 104,5 ha, valeur en hausse de 71,2% par rapport à 2000. Mise en perspective avec la baisse du nombre d'exploitations recensées sur la commune, cette évolution se traduit par une concentration de plus en plus importante des exploitations agricoles sur le territoire, ce qui n'est pas sans effet sur les exploitants, les territoires ruraux ou les paysages agricoles.

	SAU 2000	SAU 2010	SAU 2020	Evolution 2000/2020
Toutes les exploitations	365 ha	319 ha	313 ha	14,2%
Nb d'exploitations	6	4	3	- 50%
SAU moyenne	60,8 ha	79,75 ha	104,4 ha	+ 71,2%

SAU moyenne des exploitations communales en 2020 (RGA)

En 2021, les 6 structures identifiées par l'enquête interviennent sur une SAU totale de 1030 ha, soit une moyenne de 171 ha par exploitation. Seulement, 6,28% des terres sont travaillées en faire-valoir direct.

La SAU de l'exploitation communale est pour sa part de 236 ha avec 80% de terres en fermage.

²⁰ Un exploitant à titre principal est une personne qui exerce l'agriculture comme activité principale et qui en tire la majorité de ses revenus. Ce statut implique généralement un engagement à temps plein.

Les caractéristiques des exploitants

❖ L'âge des exploitants et succession au chef d'exploitation

Les données statistiques disponibles ne permettent pas de connaître de façon détaillée l'âge des exploitants agricoles ni la part des chefs d'exploitation de moins de 40 ans ou de 55 ans et plus (données couvertes par le secret statistique).

Parmi les 6 exploitants qui ont répondu au questionnaire agricole, 4 ont plus de 60 ans, 1 plus de 50 ans et 2 entre 35 et 50 ans. Les 4 premiers annoncent tous avoir un repreneur à titre familial. Les 3 autres, jeunes, ne se sont pas posés la question.

L'exploitant communal a moins de 40 ans et a repris l'exploitation familiale.

❖ La population familiale active et l'emploi agricole salarié

Le RGA de 2020 identifie 3 exploitations agricoles et 5 exploitants ou coexploitants exerçant leur activité à temps plein.

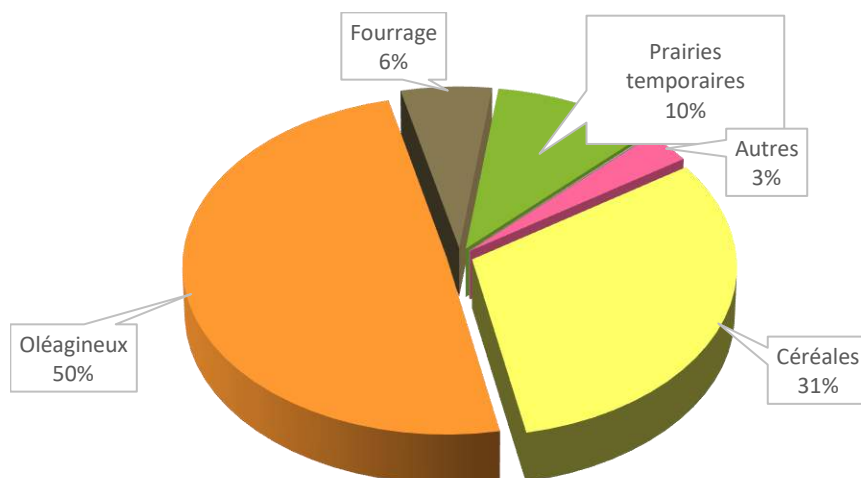
Aucun emploi de salarié ou saisonnier n'est recensé.

L'agriculture sur la commune

❖ L'occupation de l'espace communal

D'après le RPG de 2021, l'espace agricole communal est composé de :

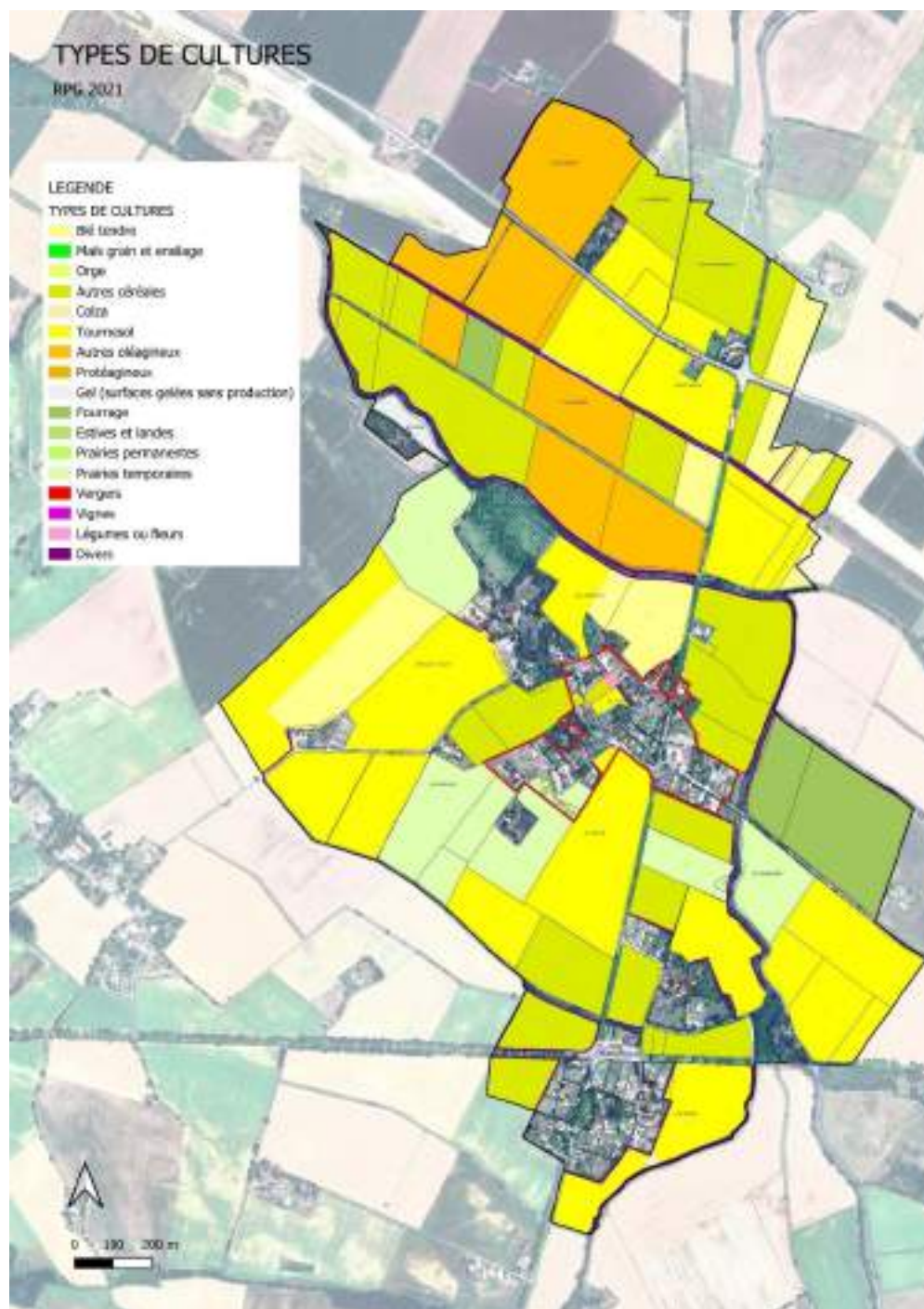
- 81% de terres labourables dédiées aux grandes cultures ;
- 10,4% de prairies temporaires ;
- 5,8 % de terres destinées à la production de plantes fourragères (Luzerne notamment)
- 3 % de surfaces gelées et autres cultures.



L'assolement en 2020 (RGA)

	Surface (ha)	Surface (%)		Surface (ha)	Surface (%)
Blé tendre	18,5 ha	8,25%	Prairies temporaires	23,3 ha	10,39%
Blé dur	51,7 ha	23,07%	Légumes	0,15 ha	0,06%
Tournesol	79,4 ha	35,43%	Bordure de champ	2,25 ha	1%
Autres oléagineux (soja)	31,3 ha	13,96%	Divers	3,18 ha	1,42%
Fourrage	13 ha	5,80%	Gel	1,32 ha	0,59%
			Total	224,10 ha	100%

Les types de cultures sur la commune en 2021 (RPG)



Une SAU communale de près de 230 ha en 2021 soit 81,6% du territoire communal.

Types de cultures en 2021

❖ Les types de production des exploitations

D'après les données issues du questionnaire agricole et des données du répertoire SIRENE, les exploitations communales sont orientées vers les grandes cultures.

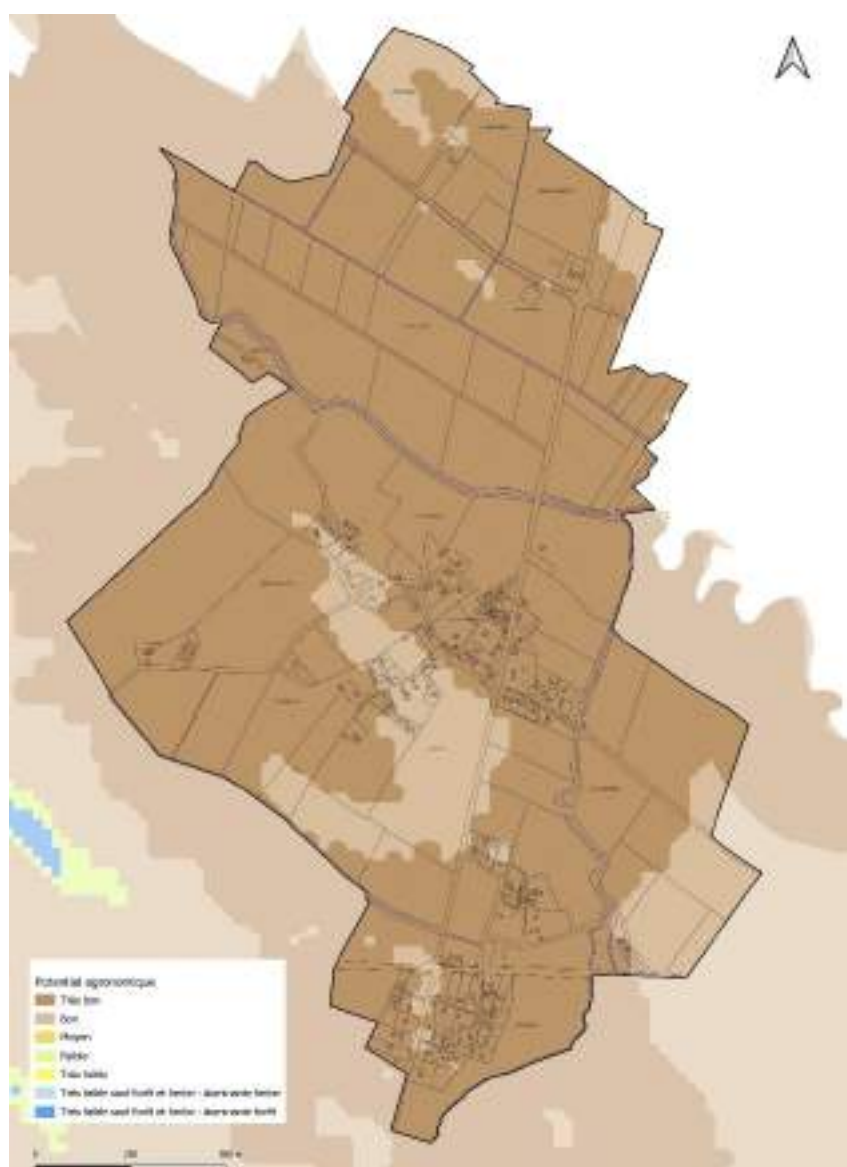
❖ La production végétale

La production de céréales, légumineuses et oléagineux est sur le territoire communal.

Les prairies secondaires et les cultures fourragères représentent toutefois 16% de l'espace agricole.

❖ La valeur agronomique des terres

De façon générale, le potentiel agronomique des terres agricoles communales est bon à très bon : les alluvions limoneuses des cours d'eau secondaires, l'Aussonnelle et le Dourdou, qui recouvrent plus de 92% du territoire, se caractérisent le plus souvent par une bonne fertilité et une bonne structure du sol propices aux cultures.



Sources : BD parcellaire / IGN / DDT31

Potentiel agronomique des sols

❖ La production animale

Les données du RGA ne permettent pas d'évaluer la production animale sur le territoire communal. Le questionnaire agricole n'a identifié aucune exploitation déclarant une production animale.

❖ Les signes officiels de qualité

Les données du RPG de 2021, et le questionnaire agricole de 2021, permettent d'identifier deux exploitations qui travaillent des terres en bio sur la commune :

- 1 exploitation localisée à Caraman qui exploitent 23,5 ha en bio (plantation fourragère en 2021) ;
- 1 exploitation tarnaise qui travaillent 1,5 ha en bio (blé dur d'hiver en 2021).



Les contraintes liées aux sites agricoles

❖ Les caractéristiques des sites agricoles

Les sites existants

Un site agricole peut comprendre plusieurs bâtiments, qui peuvent avoir des vocations différentes (élevage, stockage de foin, de matériel ou de céréales, habitation – siège d'exploitation ou non –, etc.) et dépendre d'une ou de plusieurs structures agricoles.

L'enquête agricole et la connaissance des élus ont permis de recenser deux sites agricoles sur le territoire.



Bâtiment agricole du village

★ Siège d'exploitation lié au bâtiment du village

★ Bâtiment agricole

Localisation des bâtiments agricoles

Les projets de développement

L'enquête agricole et la connaissance des élus ont permis de mettre un seul projet :

- La construction de nouveaux bâtiments à Vendine, par un exploitant dont le siège social est situé sur la commune.

On notera qu'un permis de construire a été accordé en 2024 pour la construction d'un autre bâtiment agricole dans le hameau de « En Dendi ».

Les changements de destination

Aucun changement de destination n'a été évoqué par les exploitants agricoles ou porté à la connaissance des élus durant la phase de révision de la carte communale.

❖ Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement

Aucune Installation Classée au titre de la Protection de l'Environnement (ICPE) n'a été identifiée sur la commune. Aucun des exploitants ayant répondu au questionnaire agricole n'a une activité relevant du régime des ICPE.

❖ Les zones de « non-constructibilité »

Selon les dispositions législatives ou réglementaires, des bâtiments agricoles peuvent être soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des habitations et des locaux habituellement occupés par des tiers.

La distance séparant des bâtiments agricoles de tiers peut varier de 50 à 100 mètres. Dans le cas d'un élevage, c'est le nombre d'animaux présents simultanément sur une exploitation qui détermine le régime réglementaire de l'exploitation : Règlement Sanitaire Départemental (RSD – recul d'au moins 50 mètres) ou régimes des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (soumise à déclaration, à enregistrement ou à autorisation – recul d'au moins 100 mètres).

La loi de réciprocité autour de ces bâtiments, rappelée à l'article L111-3 du code rural, impose ces mêmes règles de distances pour toute nouvelle construction ou changement de destination à usage non agricole, vis-à-vis de bâtiments agricoles en place.

Dans le cas de la commune, d'après les résultats du questionnaire agricole adressé aux exploitants, aucune exploitation n'est à priori classée au titre des ICPE ou du RSD.

❖ Les infrastructures de drainage et d'irrigation

Les données du RGA de 2010²¹ n'identifient aucune surface irriguée ou irrigable sur la commune. Deux exploitants, qui ont répondu au questionnaire agricole, déclarent exploiter des terres irrigables (mais aucune terre irriguée).

Le RGA de 2010 reconnaît 4,9% de la SAU communale en surface drainée (soit moins de 14 ha). Trois exploitants déclarent exploiter des terres drainées.

❖ Les effluents d'élevage

Les données à disposition ne permettent pas de connaître précisément les parcelles concernées mais plusieurs exploitations exploitant des terres sur la commune pratiquent de l'épandage et sont soumises à un plan d'épandage.

²¹ La donnée n'est pas accessible pour le recensement de 2020.

Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Un territoire dont la vocation agricole est pérenne dans le temps ▪ Une activité dynamique, avec, à priori, des exploitations qui sont en régime de croisière ▪ De nombreux exploitants qui ont un projet de transmission familiale de leur exploitation ce qui est favorable au renouvellement des exploitants et au maintien du nombre d'exploitations ▪ Une exploitation communale dynamique, en phase de développement ▪ Un potentiel agronomique bon à très bon ▪ L'absence de problème de circulation des engins agricoles ou d'accès aux terres agricoles (pas d'effet d'enclavement) ▪ La fragmentation du foncier agricole qui participe à la préservation de la biodiversité	▪ Une spécialisation accrue de l'activité agricole (de moins en moins d'exploitations, une SAU moyenne en progression continue, augmentation du fermage, pas ou peu d'installation de jeunes exploitants en dehors des transmissions familiales, une soumission aux contraintes du marché mondial...) ▪ L'absence de projet de diversification ▪ A priori, plus qu'une seule exploitation communale ▪ La fragmentation du foncier des exploitations qui complique leur fonctionnement.
OPPORTUNITES	MENACES
▪ Les nouvelles attentes des consommateurs : circuits courts, AMAP, demandes de produits locaux bio, tourisme vert... ▪ Le développement de cultures ou modes de cultures plus durables (céréales bio., agriculture agroécologique...). ▪ La diversification des activités : transformation d'une partie de la production (farine...), production de viande bovine distribuée en circuit court, production de plantes aromatiques et médicinales, tourisme... ▪ Le développement du tourisme vert (à mettre en lien avec la création de pistes cyclables dans le cadre de l'aménagement de l'autoroute Toulouse-Castres). ▪ L'évolution de la législation concernant le droit de l'urbanisme qui limite considérablement la concurrence entre les usages agricoles et l'urbanisation.	▪ Une activité directement confrontée au dérèglement climatique : accès à l'eau, périodes de sécheresse ou de fortes intempéries... phénomènes qui peuvent mettre à mal les rendements agricoles et qui nécessitent une adaptation des exploitations. ▪ Le vieillissement des exploitants qui peut accentuer le phénomène de concentration et de spécialisation des exploitations. ▪ L'érosion de la biodiversité qui peut aller de pair avec l'intensification des pratiques agricoles (la commune est classée en zone sensible et zone vulnérable aux pollutions, notamment agricoles).
ENJEUX	
➔ Permettre le développement et la diversification des activités agricoles ➔ Eviter la concurrence entre activités agricoles et développement de l'urbanisation	

1.3. GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

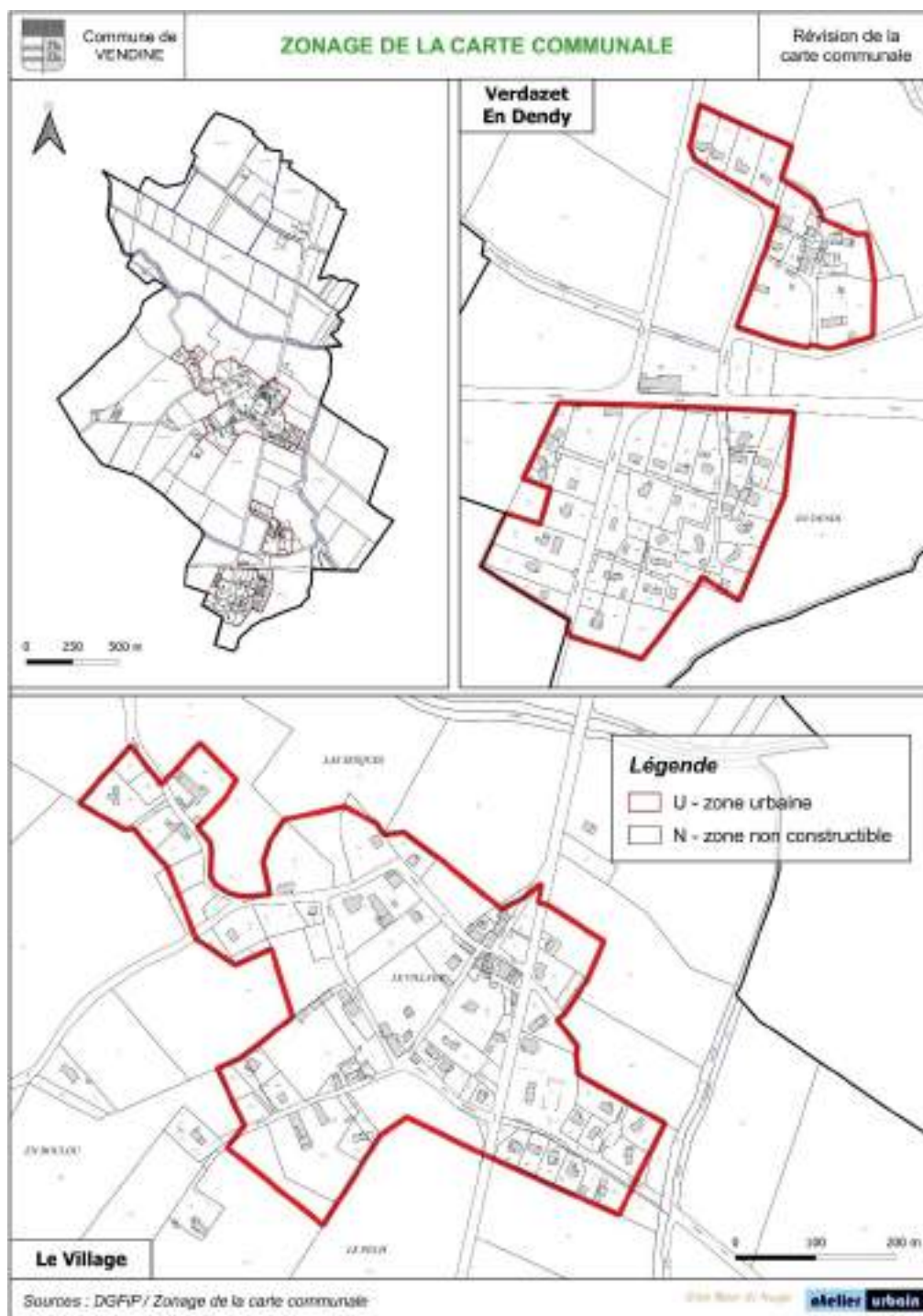
1.3.1. Bilan de la carte communale

La commune dispose d'une carte communale approuvée le 13 octobre 2010.

Ce document d'urbanisme définit 3 secteurs constructibles couvrant une superficie totale de 30,52 ha soit 10,6% du territoire :

- Le secteur du village, soit 19,13 ha
- Le hameau de « Verdazet », soit 3,19 ha
- Le hameau de « En Dendy », soit 8,2 ha.

Une carte communale qui a conforté les secteurs d'habitat existants.



La carte communale approuvée en octobre 2010

1.3.2. La dynamique de la construction

Depuis l'approbation de la carte communale, il a été construit 21 nouveaux logements et 1 hangar agricole entre octobre 2010 et juin 2025, soit une dynamique de la construction de l'ordre de 1,5 logements par an.

Ces nouveaux logements ont majoritairement été réalisés au sein du Village (67% des cas) soit sous la forme d'une urbanisation au coup par coup soit sous la forme de petits lotissements dont le plus important ne compte que 5 constructions. Les autres constructions, hangar compris, ont toutes été réalisées sur le hameau de « En Dendi » avec une urbanisation au coup par coup par comblement progressif des dents creuses.

Un rythme de la construction de 1,5 logements par an.

Zones	CONSUMMATION FONCIÈRE (ENAF)		RENOUVELLEMENT URBAIN		TOTAL
	Nombre de logements	Surface consommée	Nombre de logements	Surface concernée	
Le Village	14 logements	1,76 ha (8 logts/ha)	--	--	14 logements
	--	0,28 ha (jardins de 4 maisons situés en zone NC)	--	--	--
Verdazet	--	--	1 logement	0,10 ha (10 logts/ha)	1 logement
En Dendi	7 logements dont 1 inachevé (PC de 2017*)	1,35 ha (5,2 logts/ha)	--	--	7 logements
	1 hangar	0,29 ha			
TOTAL	21 logements dont 1 inachevé (PC de 2017) + 1 hangar agricole	3,39 ha (6,2 logts/ha) + 0,29 ha	1 logement	0,10 ha (10 logts/ha)	22 logements dont 1 inachevé (PC de 2017) + 1 hangar agricole

* : seul le sous-sol et la dalle RDC de la construction ont été réalisés

La dynamique de la construction entre octobre 2010 et juin 2025



En bleu : PC accordés entre 10/2010 et le 31/12/2020 / En jaune, PC accordés à partir du 01/01/2021

Localisation des nouvelles constructions sur le village



En bleu : PC accordés entre 10/10/2010 et le 31/12/2020 / En jaune, PC accordés à partir du 01/01/2021

Localisation des nouvelles constructions sur les hameaux

Une densité relativement faible avec 6 logements par ha.

Une dynamique d'urbanisation qui a principalement conduit à un développement des constructions en périphérie du village et un comblement des dents creuses du hameau de « En Dendi ».

Consommation foncière et renouvellement urbain

L'analyse de la consommation foncière a été menée sur la base des permis de construire accordés sur la commune pendant la période comprise entre octobre 2010 et juin 2025. Cette analyse prend en compte la totalité des espaces urbanisés pour l'implantation des nouvelles constructions, incluant voirie et espaces communs associés.

❖ Depuis l'approbation de la carte communale

Depuis octobre 2010, l'urbanisation a entraîné une consommation foncière totale de 3,68 ha, dont 3,39 ha à destination d'habitat (92,2% des cas) et 0,39 ha pour la réalisation d'un bâtiment agricole (qui a été implanté dans la zone constructible du hameau de « En Dendi »).

Cette consommation foncière a permis la réalisation de 20 nouveaux logements, tous de type individuel. La densité moyenne est de 6 logements par hectare, soit une consommation foncière moyenne de 1823 m² par logement.

La dynamique de renouvellement urbain se traduit par la création d'un seul logement, dans le hameau de Verdazet, sur une parcelle d'un peu moins de 1000 m² qui fait suite à la division foncière d'une parcelle déjà bâtie.

Type de consommation foncière	Surface consommée en ha	Constructions	Densité moyenne
Espace agricole	3,39 ha	20 logements individuels	6 logts/ha
Espace agricole	0,29 ha	1 bâtiment agricole	--
TOTAL	3,68 ha	20 logements individuels 1 bâtiment agricole	6 logts/ha --

Analyse de la consommation foncière depuis l'approbation de la carte communale

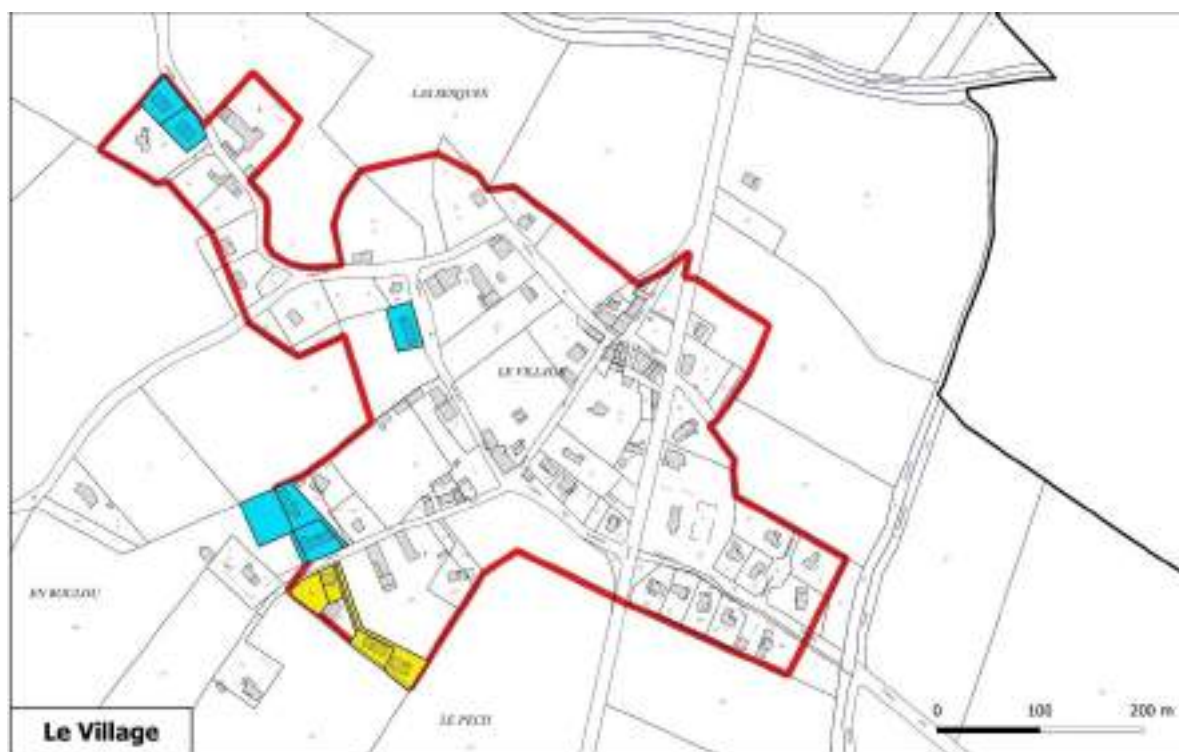
❖ **Au cours des 10 dernières années**

AU cours des 10 dernières années, **l'urbanisation a entraîné une consommation foncière totale de 1,58 ha, dont 1,29 ha à destination d'habitat (81,6% des cas) et 0,39 ha pour la réalisation du bâtiment agricole implanté au hameau de « En Dendi » et dont le permis de construire a été accordé en 2024.**

Cette consommation foncière a permis la réalisation de 9 nouveaux logements, tous de type individuel. La densité moyenne est de 4,6 logements par hectare, soit une consommation foncière moyenne de 2150 m² par logement.

Le permis de construire du logement réalisé à la suite de la division foncière d'une parcelle bâtie du hameau de « Verdazet » date de 2024.

Une
consommation
foncière de 1,58 ha
au cours des 10
dernières années.



La consommation foncière au cours des 10 dernières années – le Village



La consommation foncière au cours des 10 dernières années – les hameaux

Potentiel foncier de la carte communale

Le potentiel foncier des secteurs constructibles de la carte communale se décompose en trois catégories :

- Les possibilités de densification de jardins particuliers, à la suite de division parcellaire, qui ont été définies en fonction de la configuration des parcelles et des possibilités d'accès. Il n'a pas été retenu de terrains inférieurs à 600 m², compte-tenu du caractère rural de la commune ;
- Les dents creuses, qui correspondent aux parcelles non bâties au sein de l'espace urbanisé ;
- Les zones d'extension, qui correspondent aux terrains en périphérie de l'enveloppe urbaine.

Ont été exclues de l'évaluation du potentiel foncier :

- Les dents creuses boisées et terrains libres boisés des propriétés bâties, d'une superficie de plus de 5000 m² ou s'inscrivant dans un ilot forestier de plus de 5000 m², qui nécessiteraient une autorisation de défrichement du fait du très faible taux de boisement de la commune (environ 5%)²² ;
- Les terrains non desservis par les réseaux, notamment par le réseau d'adduction potable dont le renforcement n'a pas été programmé à court ou moyen terme par Réseau 31, le gestionnaire du réseau.

Dans ce contexte, le potentiel foncier est estimé à :

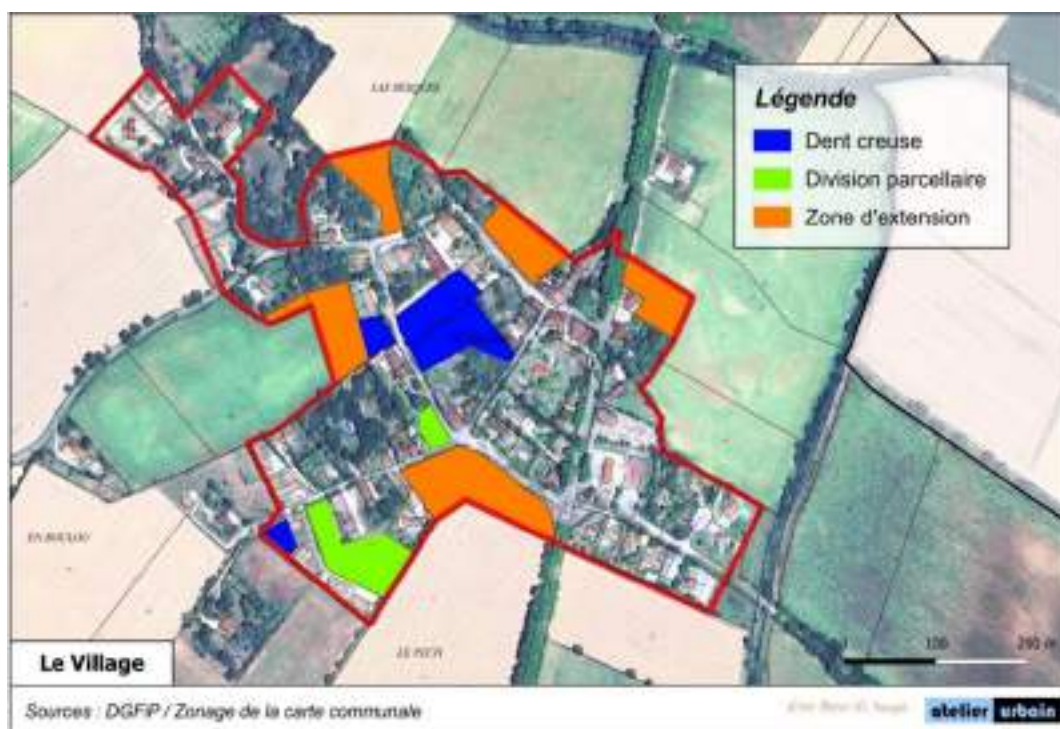
- 1,36 ha correspondant aux divisions parcellaires ;
- 1 ha de dents creuses
- 2,7 ha de zones d'extension.

²² Boisements que la commune souhaite protéger pour des raisons environnementales et de qualité du cadre de vie.

	Zones d'extension	Dents creuses	Divisions parcellaires	TOTAL
Village	2,36 ha	1 ha	0,64 ha	4 ha
Verdazet	0,36 ha	--	0,35 ha	0,71 ha
En Dendy	0 ha	0 ha	0,38 ha	0,38 ha
TOTAL	2,72 ha	1 ha	1,37 ha	5,09 ha

Un potentiel foncier de l'ordre de 5 ha, soit environ 50 logements sur la base d'une densité de 10 logements/ha

Potentiel foncier de la carte communale /Juin 2025



Un potentiel foncier correspondant à plus de 30 ans d'urbanisation selon le rythme de la construction des 15 dernières années.

Localisation du potentiel foncier de la carte communale /Juin 2025

1.3.3. Potentiel de densification des espaces urbanisés

La définition des espaces urbanisés

L'estimation du potentiel de densification des espaces urbanisés a été réalisée au sein de l'enveloppe des espaces effectivement urbanisés de manière continue, et correspondant à l'enveloppe urbaine.

Sur le principe, l'enveloppe urbaine :

- Ne correspond pas au zonage de la carte communale actuelle ;
- Peut contenir des dents creuses ;
- Peut être discontinue (plusieurs enveloppes urbaines) ;
- Ne correspond pas systématiquement aux limites cadastrales ;
- Intègre les surfaces imperméabilisées (parkings, places, voiries, espaces publics, etc.).

Pour la définir, nous avons utilisé la méthodologie du CEREMA, qui est centrée sur l'identification du bâti existant et non du parcellaire, sur la base d'un cadastre mis à jour selon la liste des permis de construire fournie par la commune. La localisation des enveloppes urbaines consiste à délimiter le contour du village et des groupements d'habitat, d'au moins huit habitations, selon un principe de continuité urbaine. Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu.

Les enveloppes urbaines ont ainsi été déterminées selon la méthode de « dilatation/érosion », avec une dilatation de 40 m autour du bâti existant puis une érosion de 25 m.

L'intérêt de cette méthode est qu'elle encourage la densification des espaces urbanisés, l'urbanisation en continuité de l'existant et qu'elle pénalise l'urbanisation isolée.



1 : Le bâti existant / Exemple du village



2 : Enveloppe de 40 m autour du bâti / Exemple du village



3 : Erosion de l'enveloppe de 25 m / Exemple du village



4 : Enveloppe des espaces urbanisés (périmètre en trait bleu)



Potentiel de densification

Les possibilités d'urbanisation ont été classées en deux catégories :

- Les possibilités de densification de jardins particuliers, par redécoupage parcellaire, qui ont été définies en fonction des configurations des parcelles et des possibilités d'accès.
- Les parcelles non bâties, qui constituent des dents creuses au sein de l'espace urbanisé et qui peuvent faire l'objet d'une déclaration à la PAC, si leur urbanisation permettrait effectivement de conforter le centre-bourg.

A noter :

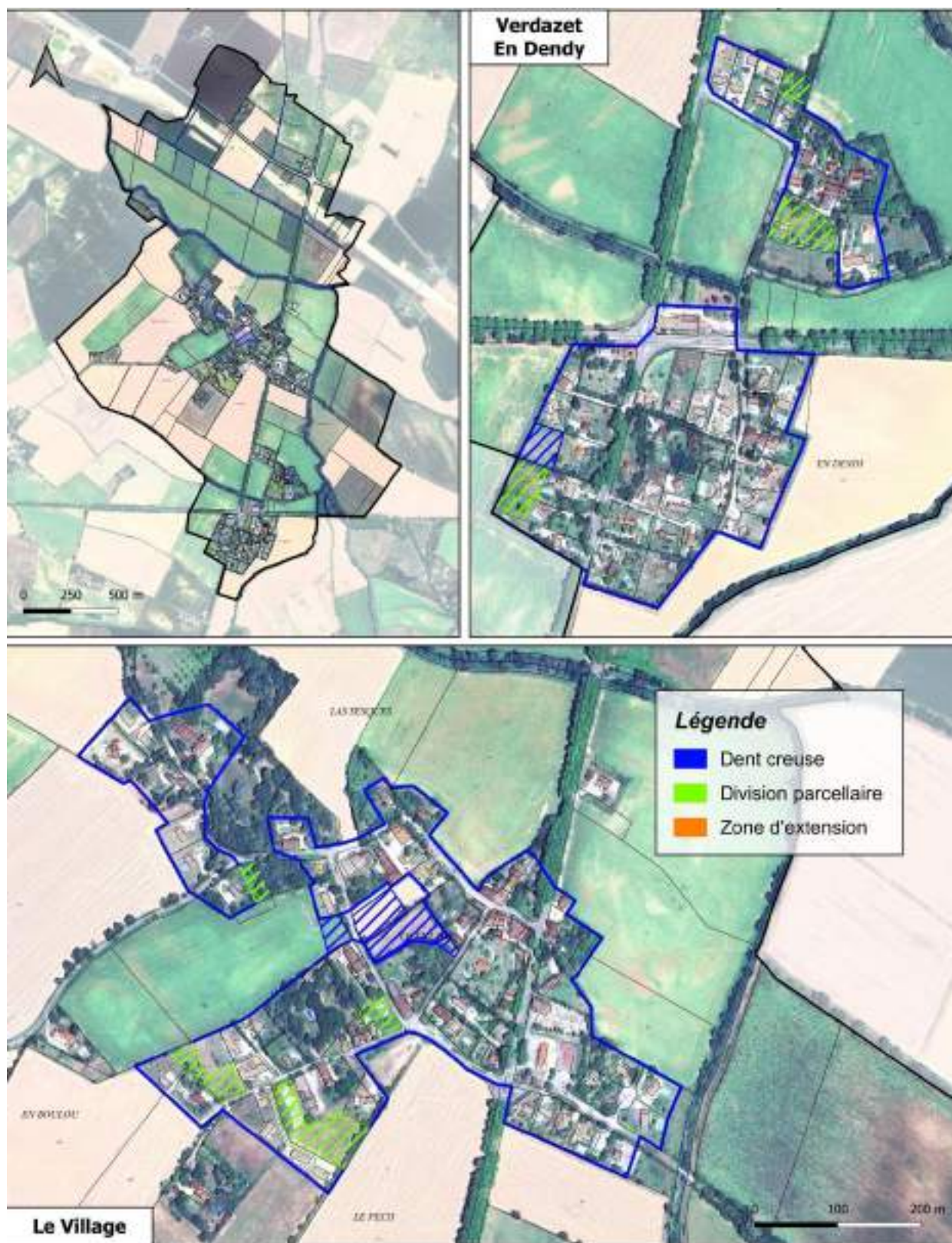
- Le nombre de logements vacants étant très faible, en-dessous de la vacance technique usuelle, et la commune n'ayant pas connaissance d'un projet de création de logements dans un bâtiment existant (projet de réhabilitation), il a été considéré que la mobilisation du parc existant n'est pas susceptible de participer à la production de logements.
- Comme dans le cas de l'évaluation du potentiel foncier de la carte communale²³, ont été exclues de l'évaluation du potentiel densification :
 - o Les dents creuses boisées et terrains libres boisés des propriétés bâties, d'une superficie de plus de 5000 m² ou s'inscrivant dans un ilot forestier de plus de 5000 m², qui nécessiteraient une autorisation de défrichement du fait du très faible taux de boisement de la commune (environ 5%) ;
 - o Les terrains non desservis par les réseaux, notamment par le réseau d'adduction potable dont le renforcement n'a pas été programmé à court ou moyen terme par Réseau 31 (secteur En Dendi avec déjà un refus de permis de construire pour insuffisance de la desserte par le réseau AEP).

	Dents creuses	Divisions parcellaires	TOTAL
Village	0,67 ha	0,96 ha	1,63 ha
Verdazet	- -	0,45 ha	0,45 ha
En Dendi	0,19 ha	0,28 ha	0,47 ha
TOTAL	0,86	1,69 ha	2,55 ha

Potentiel de densification de l'enveloppe des espaces urbanisés

Un potentiel de densification qui pourrait permettre la réalisation d'un moins 25 logements supplémentaires, soit près de 17 ans d'urbanisation selon le rythme de la construction des 15 dernières années.

²³ Point 3.2 précédent



1.3.4. Données de cadrage

Schéma de Cohérence territoriale

❖ *Rappels des prescriptions*

Pour la commune, le SCoT du Pays Lauragais, approuvé le 12 novembre 2018 et en cours de révision, a défini les objectifs habitat pour la période 2011-2030 :

- **Un plafond de 25 nouveaux logements**, soit 1,25 logements par an ;
- **Une densité moyenne brute** comprise entre 8 à 12 logements (833 à 1250 m² voiries et espaces « communs » compris) à l'hectare en assainissement autonome et de 12 à 17 logements à l'hectare en assainissement collectif (588 et 833 m² voiries et espaces « communs » compris)²⁴.
- **Une urbanisation prioritaire des espaces non agricoles et des enclaves et en continuité du bourg et dans les hameaux-villages** sur les espaces agricoles de moindres enjeux.
- **Une urbanisation privilégiée du centre-bourg** en renforçant la centralité villageoise et en privilégiant les opérations en zone d'assainissement collectif.
- **Un objectif minimum d'intensification urbaine représentant 20% de la production de nouveaux logements** au sein des secteurs déjà urbanisés.
- **Pas d'objectif de production de logements sociaux ou de logements collectifs** mais une recommandation de diversification du parc grâce au développement du parc social et de développer une alternative aux logements pavillonnaires ou individuels par la production de logements collectifs ou groupés.
- **Pas d'objectifs de production de logements locatifs.**
- **Une densification possible des hameaux** en autorisant uniquement la construction de nouveaux logements en comblement de dents creuses ou en densification de la zone.



Extrait du document graphique du DOO du SCoT ²⁵

Un projet de carte communale qui doit être compatible avec les prescriptions du SCoT

Sur la base d'une dynamique de la construction de 1,25 logements/an et d'une carte communale établie à l'horizon 2035, l'estimation du nombre maximale de constructions serait de 32 logements entre 2011 et 2035.

Le potentiel résiduel de construction serait de 11 logements entre 2025 et 2035 selon le SCoT approuvé.

²⁴ La notion de « densité moyenne » permet la mise en place de secteurs plus denses et de secteurs de plus faibles densités.

²⁵ DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs

Artificialisation des sols et Consommation des Espaces Agricoles, Naturelles et Forestiers

Selon l'article R101-2 du code de l'urbanisme, « l'observatoire de l'artificialisation est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'Etat, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme ».

Les données, accessibles sur le « Portail de l'artificialisation des sols », complétées par l'analyse des autorisations d'urbanisme pour la période 2024-2025, indiquent pour la commune :

- Une consommation ENAF de 4,1 ha entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020, toutes destinations confondues (données du Portail de l'artificialisation) ;
- Une consommation ENAF de 0,3 ha entre le 1^{er} janvier 2021 et le 31 décembre 2023, toutes destinations confondues (données du Portail de l'artificialisation) ;
- Une consommation ENAF de 0,24 ha entre le 1^{er} janvier 2024 et le 30 juin 2025 (données autorisations d'urbanisme).

La consommation ENAF est de :

- **4,1 ha entre le 1^{er} janvier 2011 et le 21 décembre 2020 ;**
- **4,64 ha entre le 1^{er} janvier 2011 et le 30 juin 2025 ;**
- **1,39 ha sur les dix dernières années²⁶.**

Sur la base des chiffres annoncés dans le cadre de la révision du SCoT,

- L'objectif de la consommation ENAF entre 2021 et 2031 serait de l'ordre de 1,64 ha (-60% par rapport à la consommation ENAF 2011-2021) ;
- L'objectif de la consommation ENAF entre 2031 et 2035, soit 5 ans, serait de l'ordre de 0,41 ha (25% de la consommation ENAF 2021-2031).

L'objectif total de consommation foncière sur la période 2021-2035 est de l'ordre de 2,05 ha.

- ➔ **Déduction faite des 0,39 ha de consommation ENAF enregistrés entre 2021 et 2025, le consommation ENAF maximale potentielle entre 2025 et 2035 est de l'ordre de 1,66 ha.**

Une
consommation
ENAF 2011-2021
de référence de
4,1 ha.

Une
consommation
ENAF maximale
potentielle de
1,66 ha entre
2025 et 2035.

²⁶ A noter : la consommation ENAF de dix dernières années représente 63,7% de moins que celle de la période 2011-2021.

Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Un document d'urbanisme qui a contenu le développement urbain des 3 secteurs d'habitat existants. ▪ Une dynamique d'urbanisation qui a principalement permis de conforter le village et combler des dents creuses du hameau de « En Dendi ». ▪ Un développement de l'urbanisation qui a peu impacté les espaces boisés. ▪ Un potentiel de densification du village encore non négligeable. ▪ Une faible consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des 10 dernières années.	▪ Un affaiblissement de la centralité du village. ▪ Un rythme de la construction faible qui est à mettre en perspective avec un phénomène de rétention foncière, en particulier sur le village. ▪ Une urbanisation au coup par coup, sans cohérence d'ensemble, qui est caractérisée par une faible densité, et dès lors, une importante consommation foncière par logement. ▪ La carte communale, un document d'urbanisme simplifié finalement peu adapté aux enjeux de développement du territoire. ▪ Un potentiel foncier de la carte communale et un potentiel de densification des espaces urbanisés très importants au regard des possibilités de développement de la commune. ▪ Un potentiel de développement des hameaux incompatibles avec la capacité du réseau d'adduction d'eau potable à desservir de nouvelles constructions, sans que cette situation puisse s'améliorer à court ou moyen terme.
OPPORTUNITES	MENACES
▪ La mise en service de l'A69 qui pourrait donner une nouvelle attractivité à tout ce secteur du Lauragais. ▪ Le vote majoritairement favorable des élus de la Communauté de commune sur le principe de transférer la compétence PLU à celle-ci, prémices de l'élaboration d'un PLU intercommunal.	▪ Un tissu urbain peu organisé ▪ Un risque de réduction des espaces boisés.
ENJEUX	
➔ Développer prioritairement l'urbanisation du Village ➔ Favoriser la densification du Village ➔ Réduire la consommation foncière ➔ Réduite la consommation des espaces agricoles	

2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LA BIODIVERSITE, LES MILIEUX ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

2.1.1. Les zones de protection et d'inventaire

Seule une ZNIEFF et une zone humide issue de l'inventaire départemental sont présentes sur la commune.

A noter également qu'aucun site Natura 2000 ne se situe dans les environs de la commune.

Zones de protection et d'inventaire présentes sur la commune

Zone de protection	Nom	Enjeux écologiques
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	ZNIEFF I La Vendinelle, le Girou et prairies annexes	Prairie à fourrage mésophiles à hydrophiles, habitat de la Jacinthe romaine et de l'Céranthe à feuilles de peucedan. Vendinelle abritant la Bouvière, poisson des milieux lenticques.
Zone humide autre inventaire (Conseil départemental Haute-Garonne 2016)	Le Girou vers le Siala	Préservation de ces milieux importants pour la biodiversité et la gestion de l'eau. Ancien moulin abandonné, prairie et boisement humides.

NB : Ces descriptions reprennent les termes des fiches descriptives officielles de chaque site.

La Vendinelle, le Girou et leurs abords : des milieux de grand intérêt.



Le Girou et la Vendinelle

ZNIEFF I La Vendinelle, le Girou et prairies annexes

Selon l'inventaire départemental, le Lauragais est le secteur qui accueille le plus faible ratio de zone humide du département. Le Lauragais est caractérisé par de grandes étendues cultivées réduisant la densité mais aussi la qualité des zones humides. L'ensemble est ponctué de quelques retenues collinaires destinées à l'irrigation d'où la bonne représentativité des « bordures d'étang ». La majorité des zones humides recensées restent liées aux cours d'eau.

La proportion d'habitats présents dans ces zones humides du Lauragais révèle tout de même une certaine diversité de milieux. La dominance est aux prairies humides isolées. Les ripisylves sont également bien représentées et les autres milieux sont généralement liés aux bordures de retenues d'eau.

Les cours d'eau principaux comme la Saune, la Marcaissonne, le Girou ou encore l'Hers mort, accueillent très peu de zones humides.

2.1.2. Les milieux naturels

Plusieurs milieux naturels sont présents :

▪ Aquatiques et humides

- Réseau hydrographique structuré autour du Girou, de la Vendinelle et du Dourdou.
- Zone humide de l'ancien moulin de l'Albarel.

Un territoire où la place du végétal est prédominante.



Le Moulin de l'Albarel et La Vendinelle

▪ Boisés

- Arbres isolés et haies sur le territoire agricole.
- Alignement de platanes le long des routes départementales.
- Bois et verger au lieu-dit Château de Lamotte (dont une forêt de plus de 4 ha).
- Ripisylve des cours d'eau.



Exemples d'ensembles végétalisés sur la commune

- **Ouverts et semi-ouverts**

- Cultures (blé, soja, tournesol, maïs...).
- Prairies.

- **Nature en ville**

- Jardins privés.
- Clôtures végétales.
- Alignement d'arbres en accompagnement des rues.
- Espaces verts publics (cypres du cimetière, arbres et buissons ornementaux près de la mairie et de l'Eglise).

2.1.3. La biodiversité

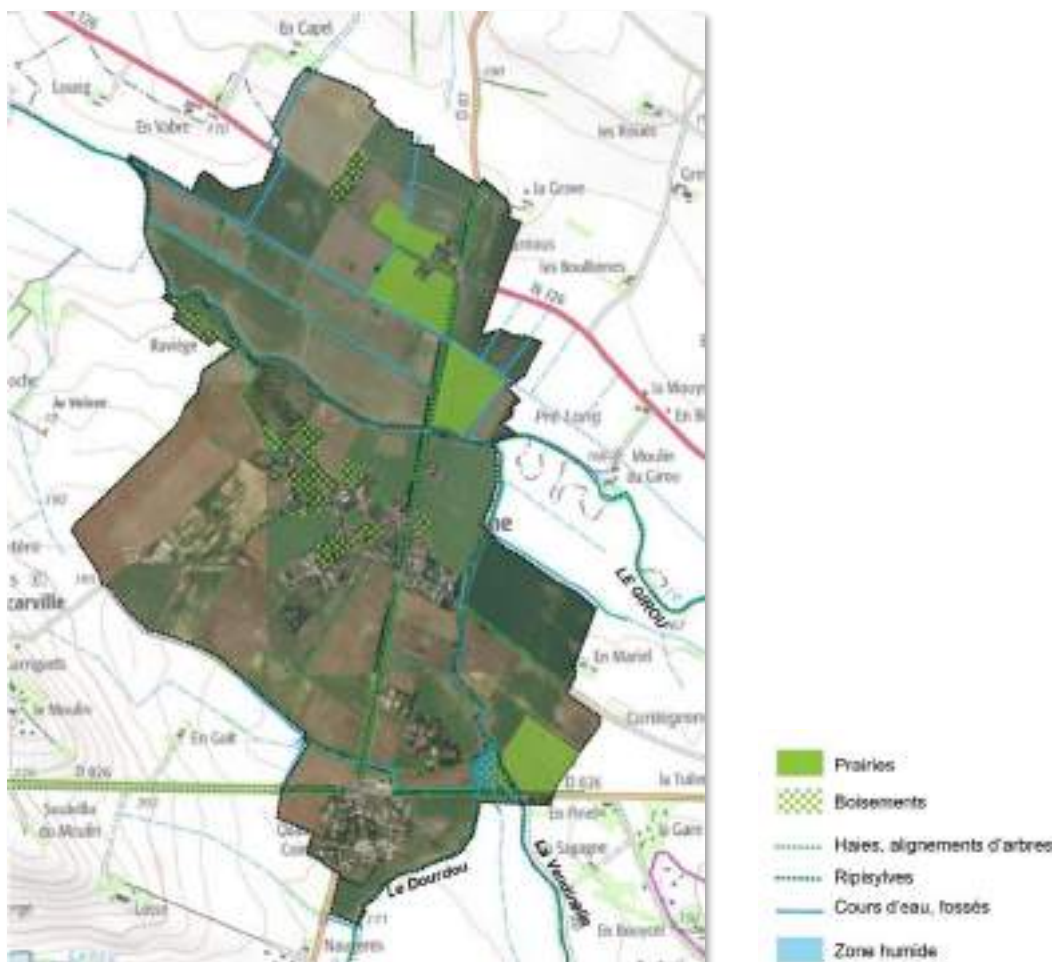
Aucun Plan National d'Actions (PNA) n'est recensé sur le territoire.

Il existe une richesse avifaunistique surtout pour les espèces inféodées aux milieux ouverts, agricoles, bocagers, pour le nourrissage et les milieux boisés pour la nidification. A noter également la présence d'espèces liées aux plans d'eau (lac de Geignes à proximité de la commune).

Sont aussi présents des coteaux à orchidées avec papillons et reptiles des milieux ouverts.

La commune recense des espèces liées aux milieux aquatiques et humides (poisson, oiseaux, amphibiens, flore).

Une biodiversité
liée à la présence
d'espèces de
« nature
ordinaire ».



Milieux d'intérêt écologique

2.1.4. La Trame Verte et Bleue

D'après le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), la commune ne comporte aucun axe de migrateurs amphihalins (passant d'une eau salée à une eau douce), ni cours d'eau en très bon état ou réservoir de biodiversité, éléments constitutifs de la trame bleue.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) met quant à lui en évidence des éléments de trame bleue : Girou, Dourdou (corridors) et Vendinelle (réservoir). Des obstacles aux continuités sont identifiés en amont et aval, hors du territoire communal.

Cette trame bleue est reprise par le SCoT du Pays du Lauragais. Aucun élément de la trame verte n'est identifié sur la commune.

La trame verte et bleue de la commune se traduit par :

- **Réservoirs écologiques sur le territoire :**
 - ⇒ Vendinelle
 - ⇒ Zone humide de l'ancien Moulin d'Albarel à la confluence de la Vendinelle et du Dourdou.
- **Corridors écologiques sur le territoire :**
 - ⇒ Corridors de la trame bleue représentés par l'ensemble du réseau hydrographique local.
- **Obstacles aux continuités écologiques sur le territoire :**
 - ⇒ De type linéaire :
 - Routes départementales.
 - Bras du Girou (le Messal), ancien bras du Girou canalisé pour l'agriculture.
 - ⇒ De type surfacique
 - Village et l'extension de son urbanisation.
- **Parcelles agricoles relativement intensives de la vallée du Girou.**

Une trame bleue reconnue à l'échelle régionale.



La trame verte et bleue du SRCE et du SCOT



Ornement végétal public et privé



Potager, verger au cœur du village



Alignements le long des routes



La végétation comme frange urbaine

2.2. L'EAU ET LES RESSOURCES NATURELLES

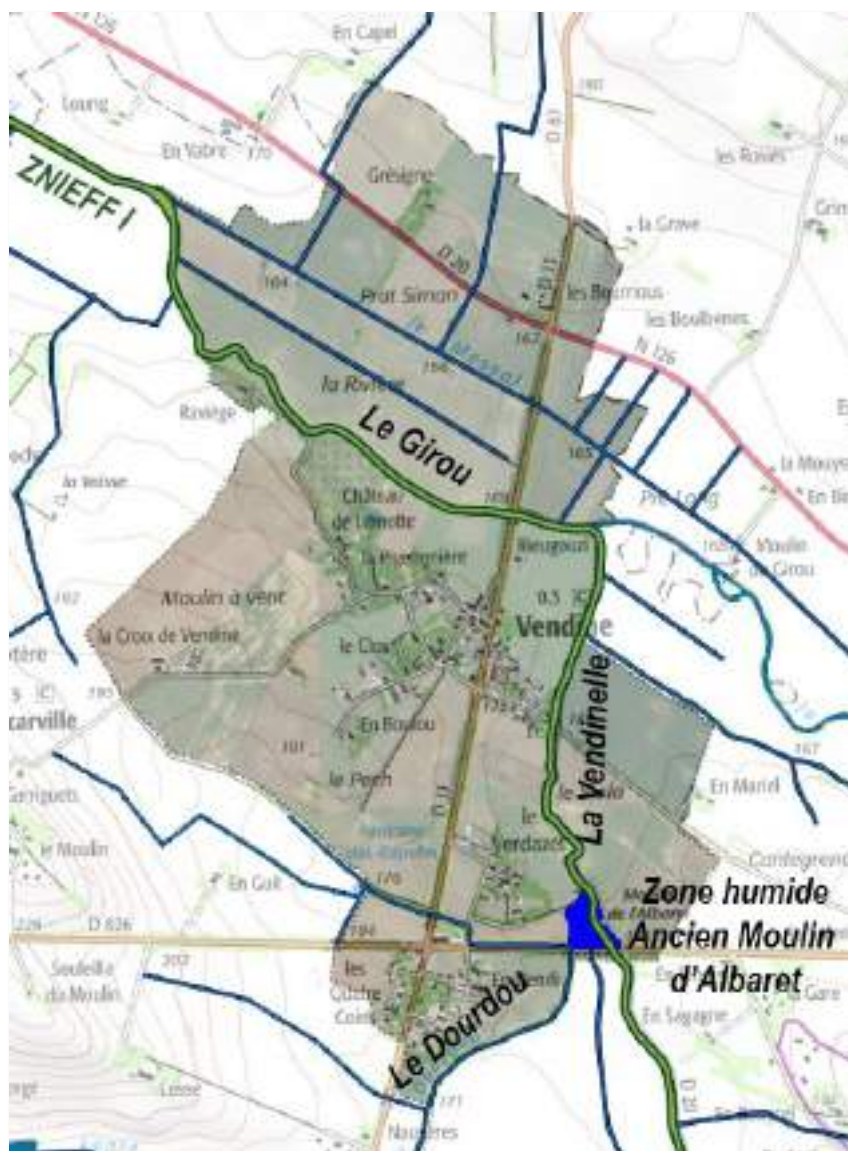
2.2.1. Réseau hydrographique et aquifère

Affluent du Girou qui coule au Nord du territoire, la Vendinelle s'écoule du Sud-Est au Nord-Ouest. Le ruisseau du Dourdou alimente la Vendinelle au Sud-Est du territoire.

Le territoire communal recense :

- **3 masses d'eau superficielles**
 - FRFR153 : Le Girou du confluent de l'Algans au confluent de l'Hers Mort
 - FRFR597 : La Vendinelle
 - FRFR597_2 : Ruisseau de Dourdou
- **2 masses d'eau souterraines**
 - FRFG043B : Molasses du bassin de la Garonne – Sud Toulousain.
 - FRFG082D : Sables et argiles à graviers de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captif du Sud-Est du Bassin aquitain.

Le territoire est en zone alluviale sans grands aquifères individualisés.



Le réseau hydrographique

2.2.2. Sensibilité de la ressource en eau

Le territoire est classé en :

- Zone de répartition des eaux,
- Zone sensible,
- Zone vulnérable.

Le territoire est couvert par le SAGE Hers Mort Girou (non identifié comme nécessaire dans le SDAGE 2022-2027), avec pour objectifs :

- Maîtrise des pollutions diffuses d'origine agricole et des rejets domestiques,
- Restauration des milieux aquatiques et des fonctionnalités environnementales des cours d'eau,
- Gestion des risques d'inondation.

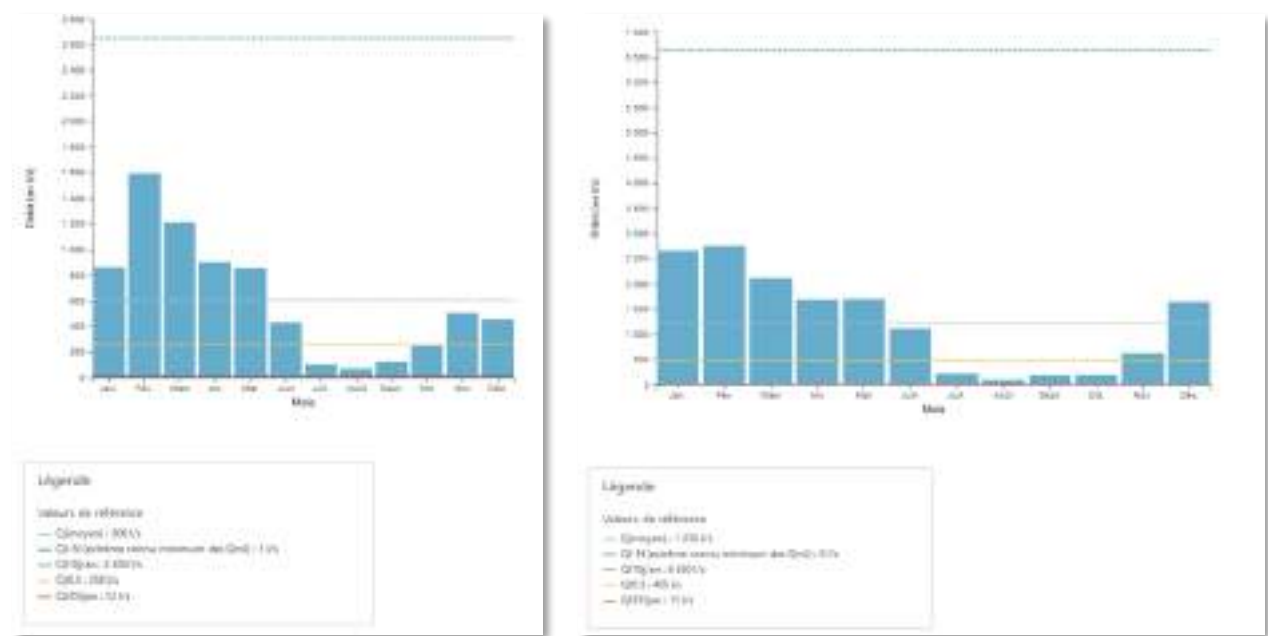
Le Girou est suivi sur deux stations : à Bourg-Saint-Bernard en aval de Vendine (encore active) et à Maurens-Scopont en amont (piézomètre actif jusqu'en 1985). Les graphiques de suivi des débits annuels sur plusieurs années montrent des mois d'été et automne avec des étiages forts par rapport au reste de l'année.

Un réseau hydrographique sensible aux pollutions d'origine agricole et à l'étiage les mois d'été et d'automne.

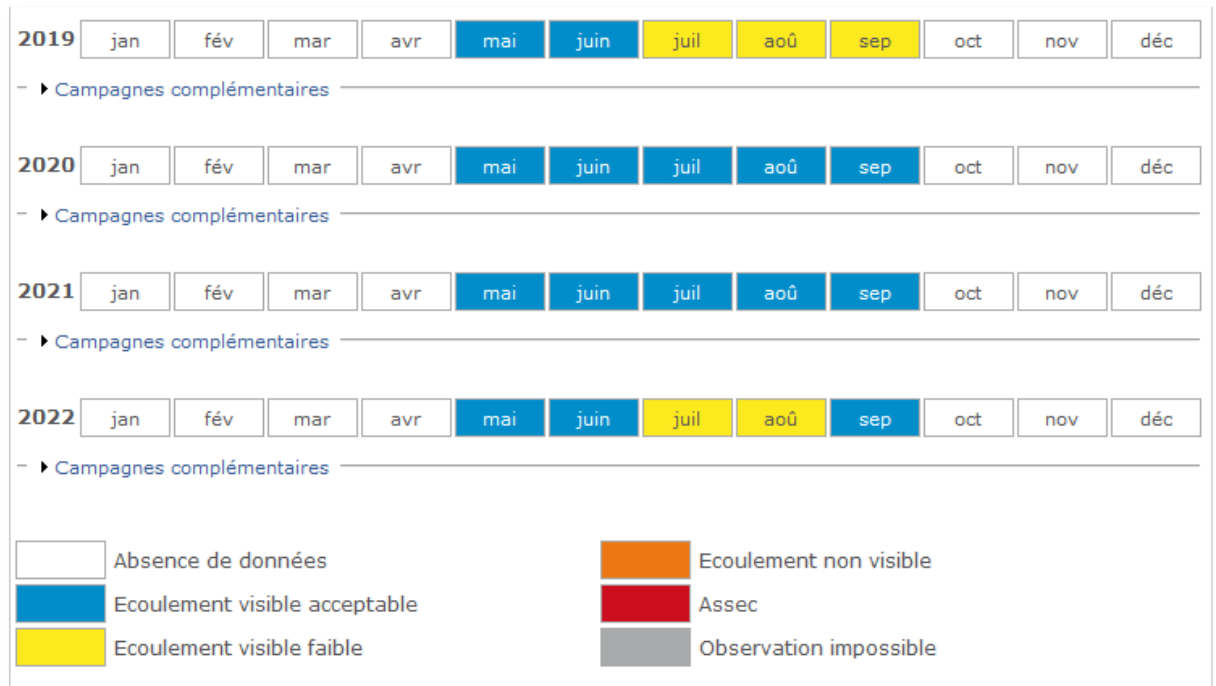
Plusieurs cours d'eau du territoire font l'objet d'un suivi de leur étiage (Observatoire national des étiages) : Le Girou à Cuq-Toulza et la Vendinelle à Saint-Félix-Lauragais, en amont de Vendine.

Il en ressort des périodes régulières d'écoulement faible voir d'assec sur les mois d'été et du début d'automne.

Le territoire couvre des entités hydrogéologiques à nappe libre, en milieux poreux.



Station à Maurens-Scopont (1970-1977) et à Bourg-Saint-Bernard (1995-2022) – source Banque Hydro



Observatoire des étiages (ONDE) : station du Girou à Cuq-Toulza

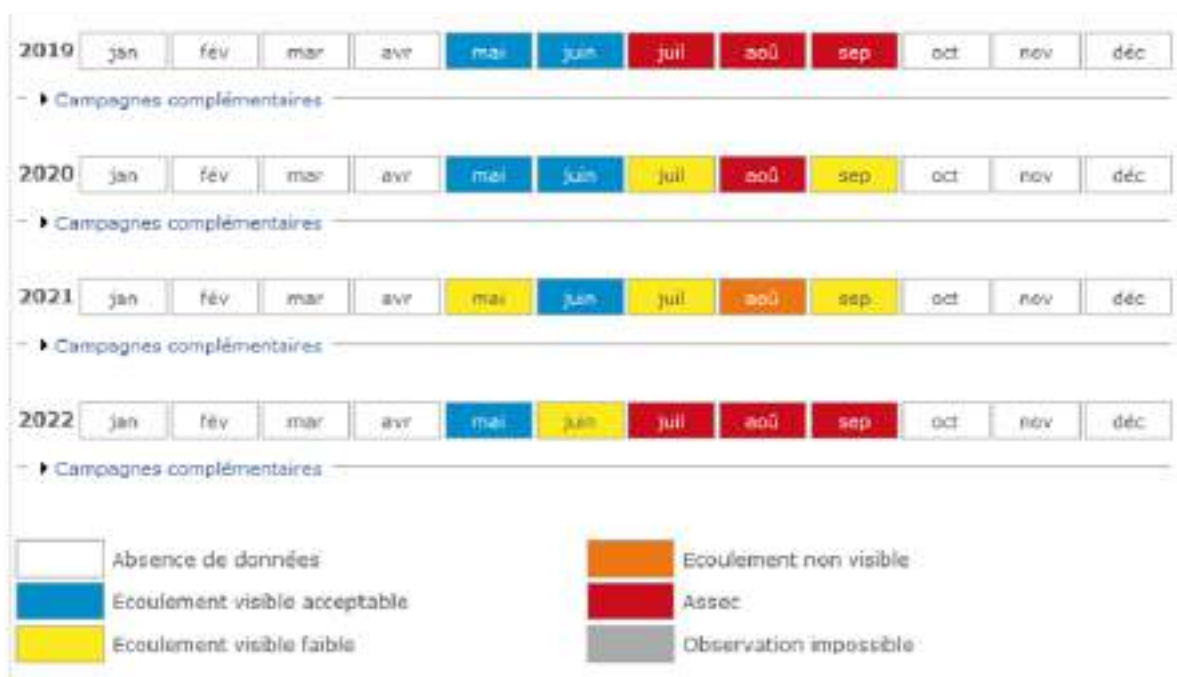


Figure 1 : Observatoire des étiages (ONDE) : station de la Vendinelle à Saint-Félix-Lauragais

2.2.3. Etat des masses d'eau et objectifs

Les cours d'eau du bassin versant de l'Hers-Mort Girou présentent une qualité écologique et physico-chimique mauvaises.

A la station du Girou à Maurens-Scopont, l'état écologique mesuré est moyen entre 2019 et 2021 avec notamment un état moyen vis-à-vis de l'eutrophisation²⁷ (pollution d'origine agricole). Une amélioration du bilan de l'oxygène s'observe à partir de 2020. En aval de Vendine, la station du Girou en amont de Verfeil mesure un état écologique médiocre et une dégradation de plusieurs autres paramètres en 2019, avec une amélioration jusqu'à 2021.

La station La Vendinelle à Loubens-Lauragais en amont de Vendine mesure un état écologique général médiocre avec notamment un état médiocre vis-à-vis de l'eutrophisation et un état moyen du bilan de l'oxygène.

L'état chimique des 3 masses d'eau superficielles et les 2 masses d'eau souterraines du territoire est bon. Leur bon état écologique est repoussé à 2027 pour le ruisseau du Dourdou et mis en objectif moins strict pour le Girou et la Vendinelle, dans tous les cas pour des raisons techniques. La masse d'eau souterraine des sables et argiles à graviers est classée en objectif de bon état quantitatif moins strict pour des raisons techniques. Les Molasses du bassin de la Garonne ont atteint le bon état quantitatif (objectif 2015).

Cours d'eau	Etat écologique	Etat chimique
Le Girou du confluent de l'Algans au confluent de l'Hers mort (FRFR153)	Objectif moins strict (Raison technique)	Bon état 2015
La Vendinelle (FRFR597)	Objectif moins strict	Bon état 2015

²⁷ L'eutrophisation est une forme de pollution qui se produit lorsqu'un milieu aquatique reçoit trop de matières nutritives assimilables par les algues et que celles-ci prolifèrent. Elle peut être naturelle mais peut aussi être le résultat des activités humaines. On parle alors de **dystrophisation** ou d'eutrophisation anthropique. Dans ce dernier cas, le phénomène peut conduire à la mort de l'écosystème aquatique en quelques décennies voire en quelques années.

	(Raison technique)	
Ruisseau de Dourdou (FRFR597_2)	Bon état 2027 (Raison technique)	Bon état 2015

Nappe souterraine	Etat quantitatif	Etat chimique
Molasses du bassin de la Garonne – Sud Toulousain (FRFG043B)	Bon état 2015	Bon état 2021
Sables et argiles à graviers de l'Eocène inférieur et moyen majoritairement captive du Sud-Est du Bassin aquitain (FRFG082D)	Objectif moins strict (Raison technique)	Bon état 2015

Objectif état des masses d'eau

2.2.4. Pressions sur les masses d'eau

L'ensemble des masses d'eau superficielles et les molasses du bassin de la Garonne subissent une pression significative par les pesticides.

Les prélèvements d'eau pour l'irrigation sont une pression pour le Girou et la masse d'eau souterraine des sables et argiles à graviers.

Le territoire ne fait pas l'objet d'irrigation pour l'agriculture.

Le Girou et le ruisseau de la Vendinelle subissent des pressions liées aux rejets de stations d'épuration domestique.

A noter que la quasi-totalité des eaux usées de la commune sont traitées par des systèmes d'assainissement autonome.

Masse d'eau superficielle	Le Girou	Ruisseau de la Vendinelle	Ruisseau de Dourdou
Pressions ponctuelles			
Perturbation des rejets de stations d'épurations domestiques	Significative	Significative	Pas de pression
Perturbation des rejets de stations d'épuration industrielles (macro-polluants)	Non significative	Non significative	Non significative
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries	Non significative	Non significative	Non significative
Perturbation dû aux sites industriels abandonnés	Inconnu	Inconnu	Inconnu
Pressions diffuses			
Pression de l'azote diffus d'origine agricole	Significative	Significative	Significative
Pression par les pesticides	Significative	Significative	Significative
Prélèvements d'eau			
Sollicitation de la ressource par les prélèvements AEP	Non significative	Pas de pression	Pas de pression
Sollicitation de la ressource par les prélèvements industriel	Pas de pression	Pas de pression	Pas de pression

Masse d'eau superficielle	Le Girou	Ruisseau de la Vendinelle	Ruisseau de Dourdou
Pressions ponctuelles			
Sollicitation de la ressource par les prélèvements irrigation	Significative	Non significative	Pas de pression
Altération hydromorphologique et régulation des écoulements			
Altération de la continuité	Modérée	Modérée	Minime
Altération de l'hydrologie	Modérée	Minime	Minime
Altération de la morphologie	Elevée	Elevée	Minime

Nappe souterraine	FRFG043B	FRFG082D
Pollution diffuse	Significative	Inconnu
Nitrates agricoles		
Prélèvements d'eau	Non significative	Significative

Pression des masses d'eau

2.2.5. Gestion des eaux usées

Seules l'école et 4 maisons sont desservies par un réseau d'assainissement collectif géré par la commune.

La gestion de l'assainissement non collectif est assurée par Réseau 31 (compétence déléguée depuis 2001).

Le contrôle des installations d'assainissement a été réalisé par le SPANC à la fin des années 2010 et des travaux ont été engagés par les habitants pour la mise aux normes avec l'aide financière de l'agence Adour-Garonne.

2.2.6. Eau potable

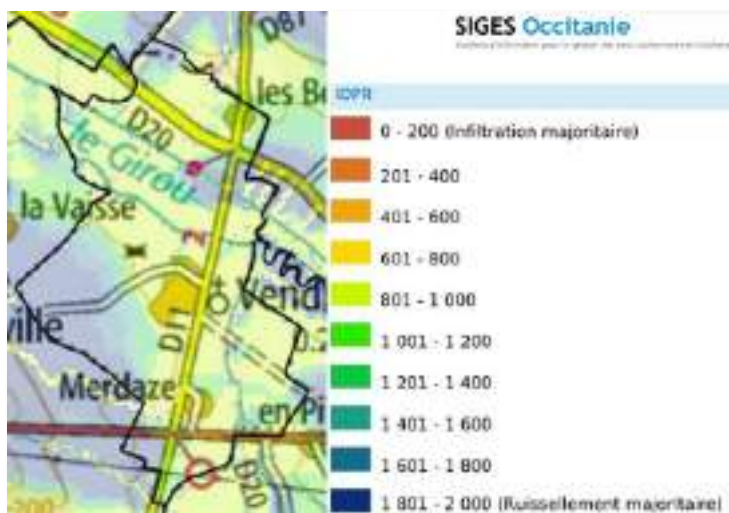
Le territoire communal ne recense aucun prélèvement, ni pour l'eau potable, ni pour d'autres usages (agricole, industriel). Le territoire n'est pas, non plus, concerné par des périmètres de protection de captage.

La commune appartient au SIE de la Montagne Noire pour la distribution de l'eau potable en régie et au SMEA 31 pour la production, le transfert et la distribution en régie.

En 2021, la conformité microbiologique de l'eau du robinet se situe entre 94,9% et 97,3%, la conformité physico-chimique entre 94,9% et 99,7% (taux maintenu depuis le début des années 2010). Le rendement de production eau potable est entre 82 et 84 % avec une amélioration constatée depuis 2019.

2.2.7. Eau pluviale

L'indice de ruissellement sur le territoire montre une infiltration majoritaire sur une large partie du territoire. Cela correspond au domaine alluvial du Girou (perméable) et aux faibles pentes.



Les pentes supérieures à 10 % sur le territoire et l'indice de ruissellement

2.3. LES RESSOURCES NATURELLES

2.3.1. Relief et occupation du sol

Les altitudes sur le territoire varient de 161 m (au Nord du territoire) à 194 m (au Sud-Ouest du village – lieu-dit le Pech). L'altitude moyenne est de 178 m.

Le territoire est façonné par le réseau hydrographique. Le village prend place en rive gauche de la vallée du Girou, délimité par la Vendinelle qui passe à ses pieds et conflue avec le Girou en limite Nord-Ouest du territoire.

La vallée du Girou est suivie par la RD20 / RN126. La RD 11 traverse le territoire du Nord au Sud en passant par le village. La crête au Sud est suivie par la RD826.

L'occupation du territoire, de type rural, est influencée par la topographie :

- ⇒ Territoire très agricole (céréales, oléicole), avec des boisements éparés essentiellement sur les versants nord du coteau et le long des cours d'eau en partie.
- ⇒ Le village et les lieux-dits du territoire occupent le haut des reliefs collinaires, reliés notamment par la RD11. Une densification du quartier En Dendi s'est opérée depuis le début des années 2000.

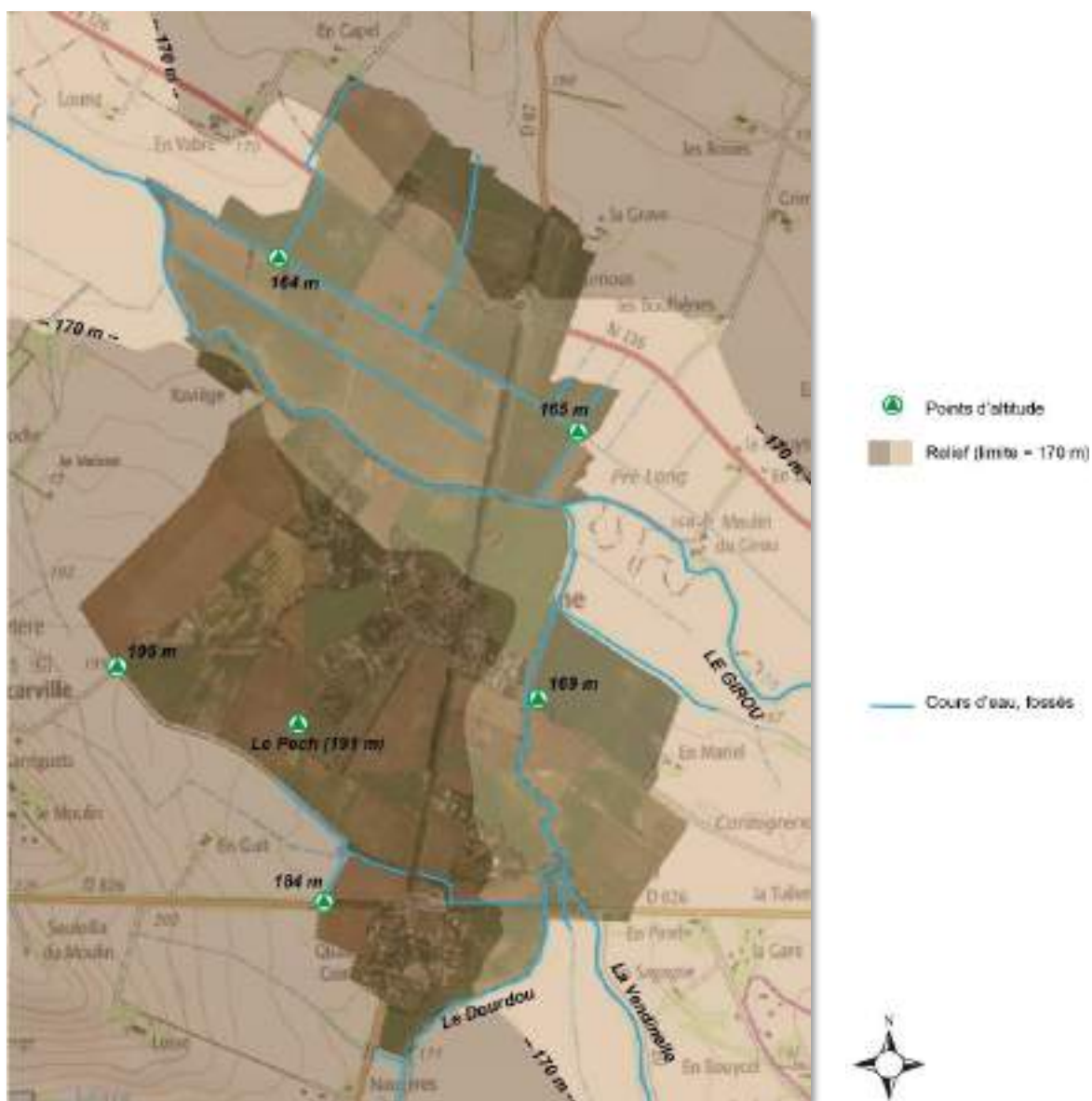
La trame naturelle du territoire se détaille en :

- **Eléments « boisés »**
 - ⇒ Végétation ripicole.
 - ⇒ Haies.
 - ⇒ Bosquets éparés près du village.
- **Eléments « eau »**
 - ⇒ Principaux cours d'eau et leurs affluents.
 - ⇒ Zone humide près de l'ancien moulin d'Albarel.

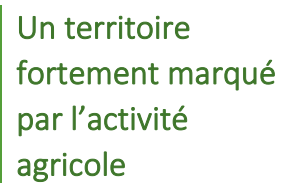
Une commune au relief peu marqué.

L'occupation humaine se traduit par :

- **Éléments « milieux ouverts »**
 - ⇒ Terres agricoles.
 - ⇒ Prairies.
 - ⇒ Terrains sportifs enherbés.
- **Éléments « boisés »**
 - ⇒ Accompagnement planté des espaces verts du village.
 - ⇒ Alignements d'arbres à dominantes de platanes le long des voies.
- **Éléments « bâtis »**
 - ⇒ Bourgs et hameaux plus ou moins groupés (voir analyse urbaine).
 - ⇒ Fermes / bâtis isolés.
 - ⇒ Infrastructures de transport : départementales.



Le relief de la commune



L'occupation du sol simplifiée de la commune (Corine Land Cover)

2.3.2. Géologie

Vendine est située au niveau d'un bassin sédimentaire constitué de molasse provenant de l'érosion des Pyrénées.

Le fond des vallées s'est couvert d'alluvions, d'origine locale, issues du travail d'érosion des versants. Les sols qui en résultent ont un très bon, voire excellent potentiel agronomique.

La carte géologique concernée est la feuille de Toulouse Est (N°984).

Le territoire est ainsi formé par plusieurs types de sous-sol :

- **Dépôts sédimentaires en terrasse autour du Girou et de la Vendinelle :**
 - ⇒ (Fz) Alluvions actuelles et modernes des cours d'eau secondaires, ici le Girou, la Vendinelle et le Dourdou.
 - ⇒ (Fy) Alluvions des basses terrasses des cours d'eau secondaires, de part et d'autre des alluvions plus récentes (Fz).
 - ⇒ (g2) Banc calcaire dans le Stampien, pastille à cheval sur la commune de Vendine et de Loubens-Lauragais au lieu-dit en Mariel (commune de

Loubens).

- **Formations de versants / Formation de pentes :**

⇒ (MgRc) Eboulis et solifluxions qui sont issus de la molasse, sur une pointe Ouest du territoire, aux altitudes les plus hautes.

Les sols associés à certains de ces sous-sols sont :

- **Formations de pente donnant des Calcosols**, souvent argileux et caillouteux, perméables. Ces sols se localisent surtout sur les versants à pente modérée de l'Ouest du territoire.
- **Basses terrasses donnant des Luvisols**, ayant une bonne fertilité agricole malgré une saturation possible en eau des horizons supérieurs en hiver.
- **Alluvions actuelles donnant des Fluviosols**, éléments fins (argiles, sables, limons) pouvant contenir des éléments plus ou moins grossiers. Généralement inondables et marqués par la présence d'une nappe alluviale.



Carte géologique (BRGM, infoterre)

2.3.3. Autres ressources (sous-sol, sol, forêt)

Aucune exploitation du sous-sol n'est présente sur le territoire.

Aucune forêt publique ou domaniale n'est recensée sur la commune.

Les principaux boisements sont identifiés par l'Inventaire Forestier National autour du village dans un quart Nord-Ouest, plus un jardin du lieu-dit Grésine. Ils sont composés de feuillus purs. Ces bois ne font pas l'objet d'une exploitation.

La commune fait partie :

- ✓ **Région forestière** : Lauragais.
- ✓ **Sylvoécorégion** : Coteaux de la Garonne. Grande région : Sud-Ouest océanique.
- ✓ **Sylvoécorégion alluviale** : Vallée du bassin Adour-Garonne.

Le sol est une ressource naturelle non renouvelable jouant plusieurs rôles sur le territoire : réservoir carbone, réservoir de biodiversité, support de l'agriculture.

Le caractère perméable (alluvions) favorisant l'infiltration et les faibles pentes sur le territoire font que le risque « érosion du sol » est plutôt faible. 39% de la surface du territoire est gérée en Bio avec un profil céréales et oléo-protéagineux.

2.4. LES RISQUES MAJEURS

2.4.1. Les risques sur le territoire

7 arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris pour inondations et coulées de boues (entre 1982 et 2009), 1 arrêté pour tempête (1982) et 1 arrêté sécheresse (2003).

La commune figure dans l'Atlas des zones inondables : Garonne Amont, Garonne Aval, Girou.

Le suivi des crues n'est pas assuré sur le Girou au droit de Vendine, mais plus en aval à sa confluence avec l'Hers-Mort sur la commune de Cepet.

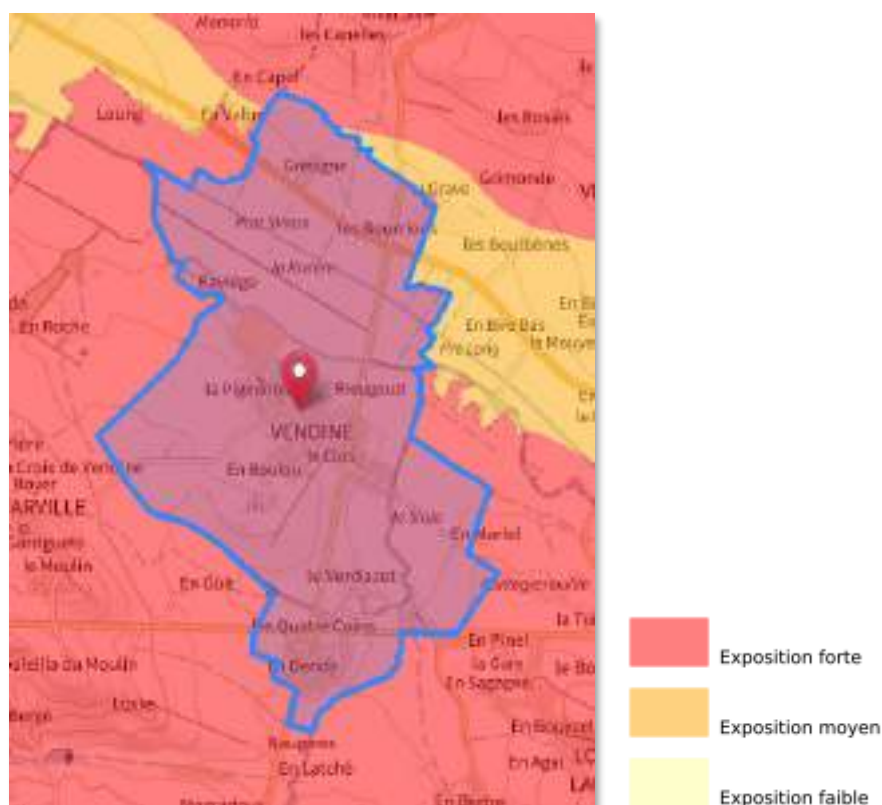
Selon l'Atlas des Zones Inondables, **l'aléa inondation** est localisé autour du Girou et de la Vendinelle. Autour du village, la limite de cette zone inondable est fixée à la cote de 170 m d'altitude. Cela englobe l'école et 2 constructions du lotissement la Vendinelle à l'Est de la Mairie, en aléa « crue exceptionnelle ».



Une commune soumise au risque d'inondation et de retrait et gonflement des argiles

Carte de l'aléa inondation (source CIZI)

L'ensemble du territoire est en aléa fort pour le **risque retrait et gonflement d'argile**.
Un plan de prévention des risques naturel « sécheresse » a été prescrit en 2004.



Carte de l'aléa risque retrait et gonflement d'argiles

Le risque radon est également identifié sur le territoire à un niveau faible.
Aucun autre risque naturel ou technologique n'est identifié sur le territoire.

2.5. LES NUISANCES, LA POLLUTION ET LA SANTE PUBLIQUE

2.5.1. Qualité du sol

Aucun site n'est recensé au titre des bases de données BASOL ou BASIAS, ni d'ICPE.

Le territoire, agricole, est exposé au risque de saturation des sols par les produits phytosanitaires et au tassement du sol.

La commune est en catégorie 1 pour l'exposition au Radon, c'est-à-dire localisée sur des formations géologiques à teneurs en uranium les plus faibles. Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles.

2.5.2. Qualité de l'air

ATMO Occitanie en charge de la surveillance de la qualité de l'air n'a pas de stations de mesure de la qualité de l'air à proximité de Vendine. Sur le secteur, c'est essentiellement l'agglomération toulousaine qui est suivie, mais pas représentative de la situation de la commune.

Les principales sources de pollution de l'air sur le département sont :

- ⇒ Particules fines : Résidentiel (chauffage)
- ⇒ Oxyde d'azote et gaz à effet de serre : Transport

A Vendine, le caractère agricole du territoire et le développement urbain avec le trafic engendré sont des sources de pollution (oxyde d'azote et particules fines).

2.5.3. Bruit

Le territoire ne fait pas l'objet de classement au titre du bruit.

Les sources potentielles de bruit sont le trafic sur les départementales du territoire et l'activité agricole :

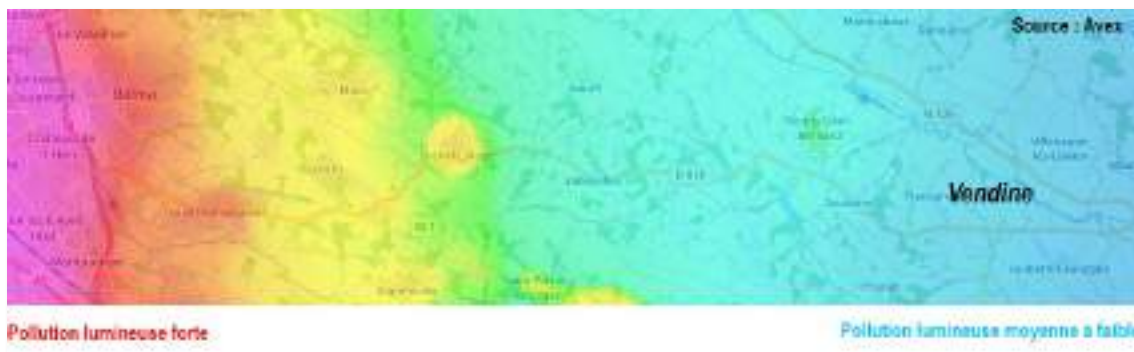
- La RD 11 traverse le village mais est un axe secondaire, nuisance très faible (trafic moyen journalier annuel -TMJA- mesuré en 2014 : 1746 véhicules, 6,8% de Poids Lourds).
- La RD 826 passe à proximité du quartier En Dendi, nuisance potentiellement moyenne (TMJA mesuré en 2015 : 4364 véhicules, 4,4% de Poids Lourds). A noter que le seuil pour le classement d'une route est de 5000 véhicules TMJA.
- La RD 20 passe en dehors de toute zone occupée du territoire, nuisance nulle.
- Activité agricole : nuisance ponctuelle au gré des saisons de travaux agricoles.

Pas de classement
au titre du bruit
malgré la présence
de plusieurs
routes départe-
mentales

2.5.4. Pollution lumineuse

L'influence de l'agglomération toulousaine est présente à Vendine.

Le niveau de pollution lumineuse sur le territoire est moyen (voie lactée souvent perceptible (grande banlieue tranquille, faubourgs des métropoles)), mais très sensible encore aux conditions atmosphériques, typiquement les halos de pollution lumineuse n'occupent qu'une partie du ciel.



Pollution lumineuse de Toulouse à Vendine

2.5.5. Déchets

La commune appartient au SIPOM (Syndicat Intercommunal pour les Ordures Ménagères de Revel) : compétence collecte, territoire zéro gaspillage, zéro déchet.

- ✓ Déchèterie proche : Caraman.
- ✓ Centre de tri le plus proche : Toulouse.

Dans le département les déchets collectés « à domicile » partent essentiellement en incinération tandis que les déchets reçus en déchetterie partent en valorisation.

Performance de collecte sélective en 2019	508 kg/ hab
Déchets produit en 2019	717 769 t dont 89% éliminés dans le département (le reste vers le Tarn et le Tarn-et-Garonne)
Capacité de traitement en 2019	Total 1 231 638 t, le département reçoit des déchets des Hautes-Pyrénées, de l'Ariège et de l'Aude.
stockage	7%
compostage	13%
tri	36%
incinération avec récupération d'énergie	43%
méthanisation	1%
Résultat enquête en 2019	Total 707 274 t collecté
Ordures ménagères	49%
Déchèteries	29 %
Verre	5%
Emballages et papier	8 %
Biodéchets, déchets verts	5 %

Chiffres départementaux concernant les déchets



Répartition des déchets au niveau du SIPOM

2.6. LA TRANSITION ENERGETIQUE ET LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

2.6.1. Climat

Le Lauragais est soumis à des influences océaniques et méditerranéennes qui se matérialisent notamment par des pluies printanières abondantes et irrégulières.

La station météorologique la plus proche est celle de Ségreville (mesures sur la période 1981-2010). Située à une dizaine de kilomètres au sud de Vendine, les données de cette station sont représentatives pour la commune.

Caractéristique des températures moyennes annuelles :

- ✓ Moyenne annuelle : 13°C
- ✓ Mois les plus chauds (T°C moyenne) : juillet (21,4°C), août (21,3°C)

Un climat aux influences océaniques et méditerranéennes.

- ✓ Mois les plus froids (T°C moyenne) : décembre (5,9°C), janvier (5,2°C)

Précipitation annuelle : 734,5 mm.

Pic de pluviométrie au printemps et plus sensible de l'automne à l'hiver.

Pour l'ensoleillement ce sont les données de la station Toulouse Blagnac qui sont disponibles (période 1991-2020) :

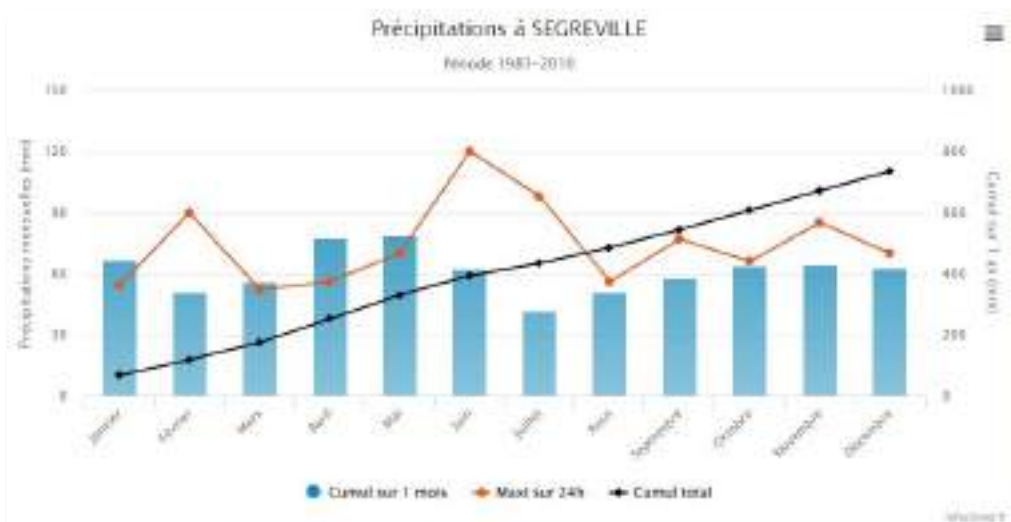
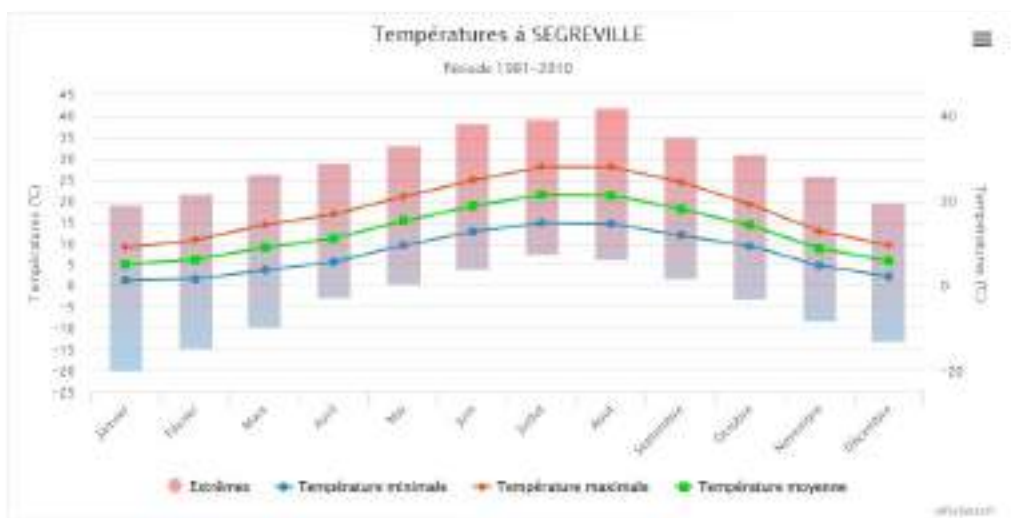
- ✓ Bel ensoleillement : 2075 h/an.
- ✓ Les mois les plus ensoleillés : juin, juillet, août avec plus de 230 h/mois.
- ✓ Les mois les moins ensoleillés : novembre, décembre, janvier avec moins de 100 h/mois.

Le Lauragais est un territoire venteux comme en témoigne la présence d'ancien moulin à vent et d'éolienne aujourd'hui.

La vitesse moyenne annuelle du vent est proche des 4m/s, avec des rafales maximales qui peuvent atteindre 40 m/s. Les mois les plus venteux sont mars et avril.

L'ensemble de ces valeurs sont des moyennes et ne montrent pas les cas d'ensoleillement, température ou pluviométrie record. Records qui tendent à s'intensifier du fait du changement climatique.

Le PCAET du PETR Pays du Lauragais identifie l'agriculture et le transport comme les principaux émetteurs de Gaz à Effet de Serre du territoire.





Données sur le climat – station proches de Ségreville et Toulouse Blagnac.

2.6.2. Energies renouvelables

En matière de transition énergétique, le territoire appartient au périmètre du :

- ✓ Contrat de relance et de transition écologique du Pays de Lauragais
- ✓ PCAET du PETR Pays Lauragais adopté le 10 février 2020.

Le potentiel de production est très important, du fait du fort taux d'ensoleillement et de vents fréquents (historiquement exploités par les moulins).

Les sources exploitables sur le territoire sont : solaires (photovoltaïque, thermique) ;

Pour profiter au mieux du rayonnement solaire, l'**angle d'inclinaison optimale est 36 degrés**. En prenant en compte l'angle d'inclinaison donné, l'irradiation, qui définit l'exposition aux rayonnements du soleil, moyenne est de 4,59 kWh/m² par jour soit 140,00 kWh/m² par mois et 1 675,35 kWh/m² par an.

- Éolien (zone favorable) ;
- Géothermique (dite « sèche » : sondes géothermiques, pompe à chaleur, puits climatique et potentiel important sur alluvions en géothermie de surface) ;
- Bois-énergie ;
- Méthanisation.

Un bon potentiel pour le développement des énergies renouvelables.

2.6.3. Réseaux viaires et secs

Le réseau viaire favorise l'utilisation de la voiture. Une ligne de bus départementale relie la commune à Toulouse.

Les réseaux de distribution électriques sont exploités par Enedis.

Le réseau électrique actuel s'avère a priori suffisant pour desservir l'ensemble des secteurs habités de la commune.

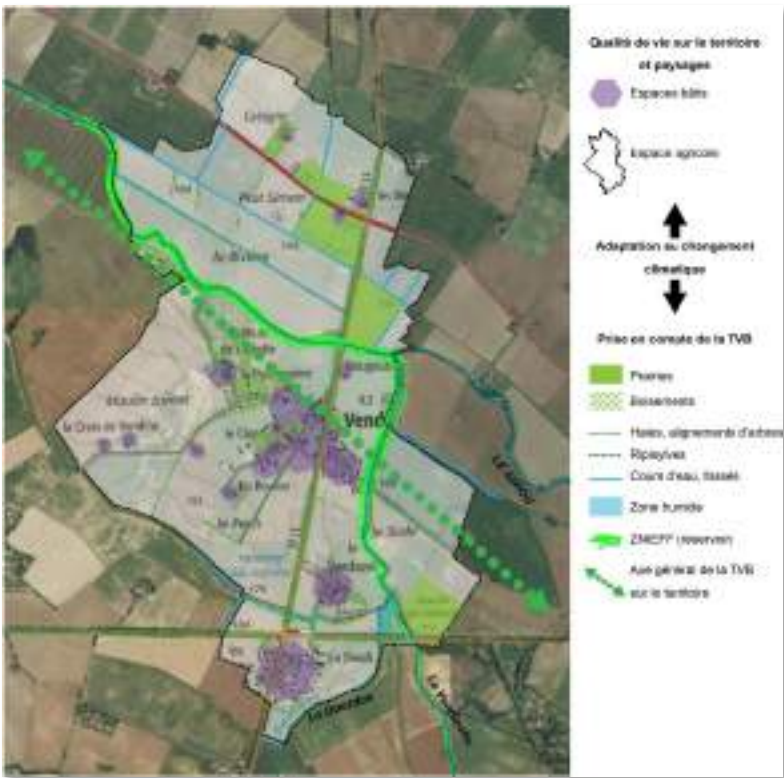
Les extensions et densification des zones urbanisées nécessiteront de se rapprocher du gestionnaire de réseau afin de programmer les raccordements supplémentaires et chiffrer les travaux à réaliser.

La commune est desservie par l'ADSL avec dégroupage par le répartiteur de Loubens-Lauragais. Le territoire est couvert à plus de 80% par la fibre.

Synthèse

Biodiversité, milieux et continuités écologiques	ATOUTS	FAIBLESSES
	- Opération de renaturation de la Vendinelle réalisée par le Syndicat du Bassin Hers Girou en 2018. - Prairie d'intérêt écologiques reconnus autour de la Vendinelle (flore protégée) et ordinaire sur le reste du territoire (faune et flore typique et variée). - Des espaces boisés essentiels au fonctionnement des milieux naturels en tant que support de circulation et d'abri pour la majorité de la faune du territoire. - Forte représentation de la nature en ville (tissu urbain lâche et espaces verts accompagnant les équipements publics).	- Fragilité écologique des zones humides. - Dégradation de la qualité des eaux et des milieux aquatiques (activité agricole, assainissement autonome, ...). - Les corridors écologiques ne sont représentés que par la trame bleue. La vallée du Girou (milieux essentiellement ouverts) est occupée par une agriculture de grandes parcelles et peu ou pas de haies bocagères. Sur le coteau il y a plus d'éléments boisés mais aussi l'urbanisation en chapelet du Château Lamotte à Raviège. - Routes départementales barrant le territoire selon l'axe Nord-Sud et Est-Ouest.
	OPPORTUNITES	MENACES
	Règle du SAGE Hers-Mort Girou portant sur le recalibrage et la rectification des cours d'eau.	
Eau et ressources naturelles	ATOUTS	FAIBLESSES
	- Travail de renaturation de la Vendinelle participant à l'atteinte du bon état écologique de la masse d'eau. - Peu de pression quantitative ou qualitative sur la ressource en eau sur le territoire. - Pas de captage prioritaire ou sensible selon le SDAGE sur la commune.	- L'atteinte du bon état écologique des masses d'eau superficielle est repoussé pour des raisons techniques. - Des problèmes de pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides liés à l'activité agricole. - Territoire en zones sensibles (pollution, eutrophisation), vulnérables (nitrates) et de répartition des eaux (insuffisance de la ressource).
	OPPORTUNITES	MENACES
	- SAGE Hers-Mort Girou couvrant le territoire en plus du SDAGE Adour Garonne 2022-2017. - Règle du SAGE portant sur l'encadrement de la création de plan d'eau. - Remise en conformité des systèmes d'assainissement collectif avec l'aide de l'Agence Adour-Garonne.	L'impact du changement climatique sur l'hydrographie et la ressource en eau.

Ressources naturelles	ATOUTS	FAIBLESSES
	- Faible part de la surface urbanisée/artificialisée sur le territoire. - Potentiel d'érosion du sol faible du fait des pentes faibles et du bon potentiel d'infiltration du sol. - Bon potentiel agricole du sol.	Boisements peu présents.
Risques majeurs	ATOUTS	FAIBLESSES
	- Une faible exposition aux risques (inondation et retrait et gonflement des argiles) - Risque inondation sans enjeux humains significatifs.	- Sensibilité forte des sols à l'érosion et au retrait et gonflement d'argiles. - Absence de PPR approuvée sur le principal risque identifié sur la commune : retrait et gonflement d'argiles.
	OPPORTUNITES	MENACES
		- Des enjeux économiques, principalement agricoles, peuvent être touchés, inondation, sécheresse. - Les évolutions des risques naturels dues aux changements climatiques, en particulier dans un contexte de canicules ou autres événements extrêmes plus intenses/fréquents afin de protéger les populations et les biens, et préserver leur qualité de vie.
Nuisances, pollution et santé publique	ATOUTS	FAIBLESSES
	- Pas de sites potentiellement pollués (sol). - Peu de nuisances particulières sur le territoire (trafic routier). - Pas de risque lié au champs électromagnétique (pas de ligne haute tension, ni antennes). - Bonne qualité de vie sur la commune.	- Impact du trafic routier sur la qualité de l'air dans le département. 2/3 du contenu moyen des poubelles des habitants du SIPOM aurait dû être orienté vers des dispositifs adaptés de valorisation et recyclage.
	OPPORTUNITES	MENACES
	Le SIPOM porte une démarche active en matière de réduction de déchets et de leur réemploi / recyclage / valorisation	

Transition énergétique et changement climatique	ATOUTS	FAIBLESSES
		L'agriculture et les transports sont des postes émetteurs de GES sur le PETR Pays du Lauragais, indissociables de fonctionnement du territoire de Vendine.
	OPPORTUNITES	MENACES
	Plusieurs sources d'énergies renouvelables exploitables sur le territoire, en privilégiant les formats individuels plutôt qu'industriel pour préserver les paysages du territoire.	Impact du changement climatique sur la ressource (eau, pluviométrie) et les températures.
ENJEUX		
➔ Préservation des paysages naturels et agricoles et de leur interface végétale avec les espaces bâtis. ➔ Maintien des coupures d'urbanisation entre les pôles bâtis de la commune : intérêt paysagers et écologiques. ➔ Prise en compte de la trame bleue reconnue à l'échelle régionale, participant à l'intérêt paysager et écologique (exemple : renaturation de la Vendinelle) et participant à la gestion des risques identifiés sur le territoire (inondation, retrait et gonflement d'argiles : rôle de drains du chevelu hydrographique). ➔ Valorisation de la trame verte fortement représentée par « l'arbre » sur le territoire et aussi au sein du village. ➔ Maintien de la qualité de vie « rurale » du territoire à proximité de Toulouse tout en en gérant les contraintes (trafic vers Toulouse, pression urbaine). ➔ Adaptation et anticipation du changement climatique pour ces impacts sur la ressource en eau, l'intensification des risques et l'activité agricole.		
 Qualité de vie sur le territoire et paysages - Espaces bâtis - Espaces agricoles Adaptation au changement climatique Prise en compte de la TVB - Forêts - Boisements - Haies, alignements d'arbres - Ripisylves - Cours d'eau, fossés - Zone humide - ZNIEFF (réservée) - Axe général de la TVB sur le territoire		

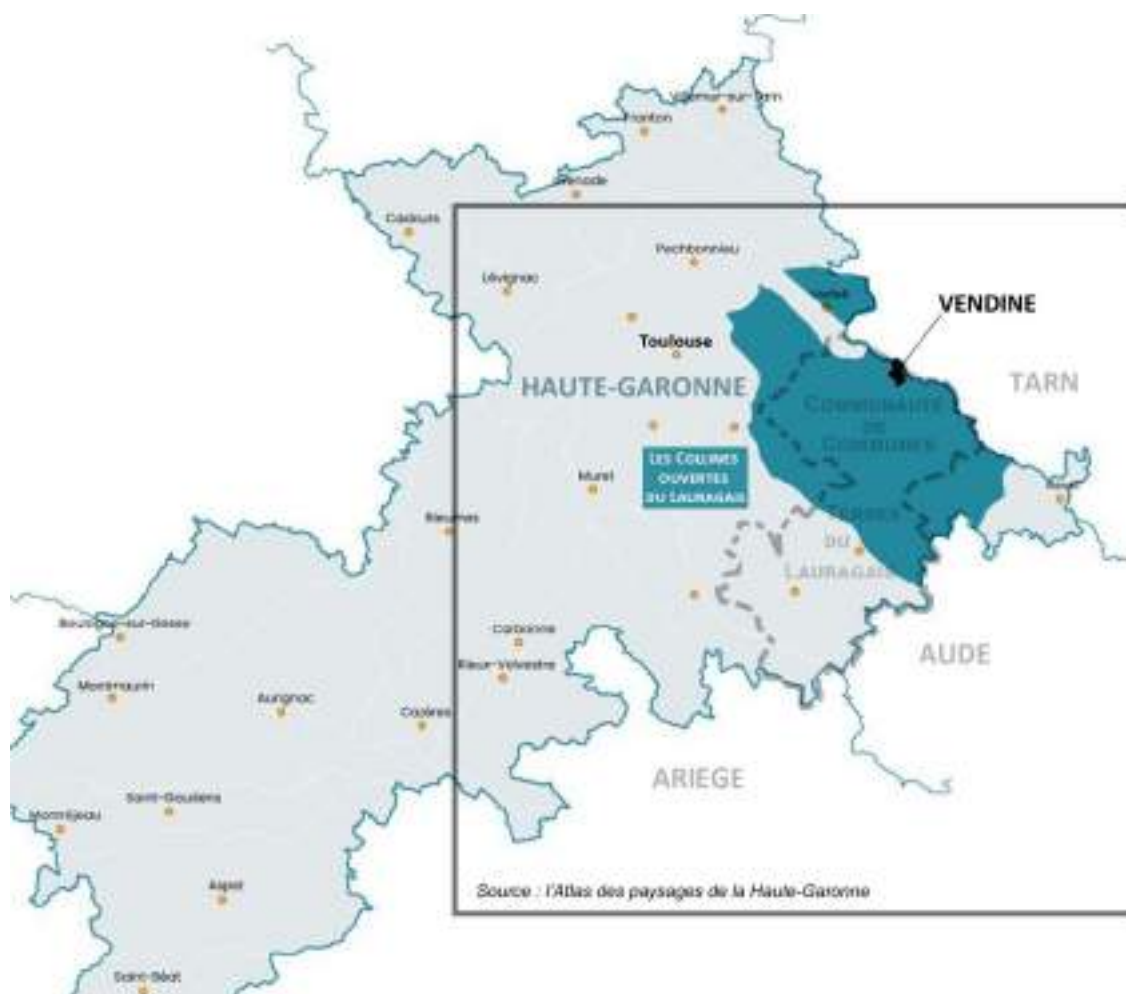
3 – CADRE DE VIE

3.1. PAYSAGE

3.1.1. L'unité paysagère

D'après l'Atlas départemental des paysages de la Haute-Garonne, la commune de Vendine appartient à l'unité paysagère : « Les Collines Ouvertes du Lauragais »

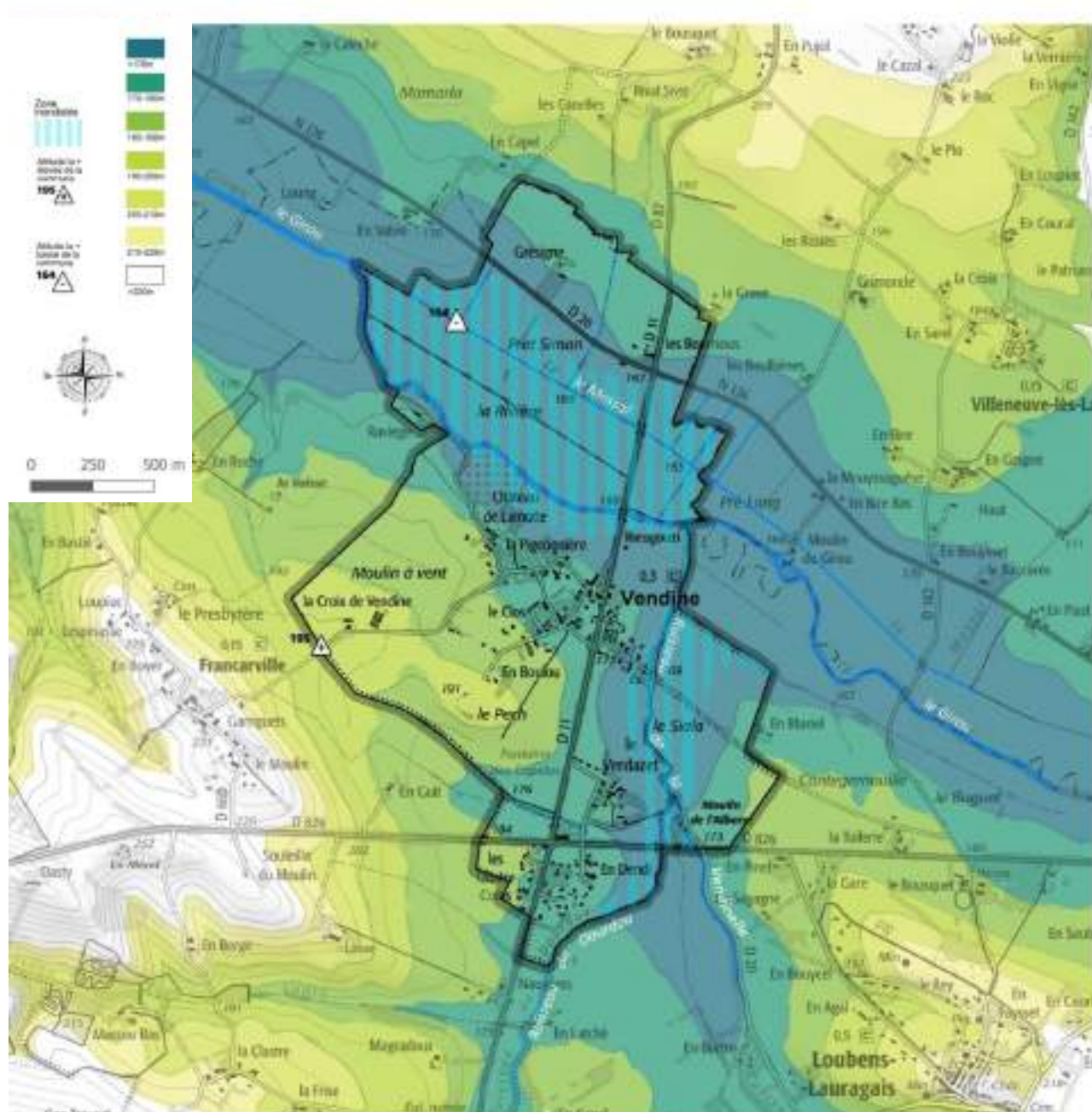
« Les collines ouvertes du Lauragais, sont un vaste ensemble collinaire qui s'étire depuis la vallée du Girou au nord jusqu'à la vallée de l'Hers au sud. Elle rencontre au nord-ouest l'agglomération toulousaine et se termine au sud-est sur la plaine de Revel. Cet ensemble collinaire suit une orientation du sud-est vers le nord-ouest et se structure de vallées principales parallèles suivant cette même orientation ».



Les Collines Ouvertes du Lauragais - Atlas départemental des paysages de la Haute-Garonne

3.1.2. Un territoire de plaine

Le territoire de la commune est fortement marqué par le Girou et l'affluent de la Vendinelle. Il se caractérise par un relief de plaine alluviale à des altitudes peu perceptibles puisque le dénivelé entre le fond de vallée et le plus haut sommet ne dépasse pas les 30 m.

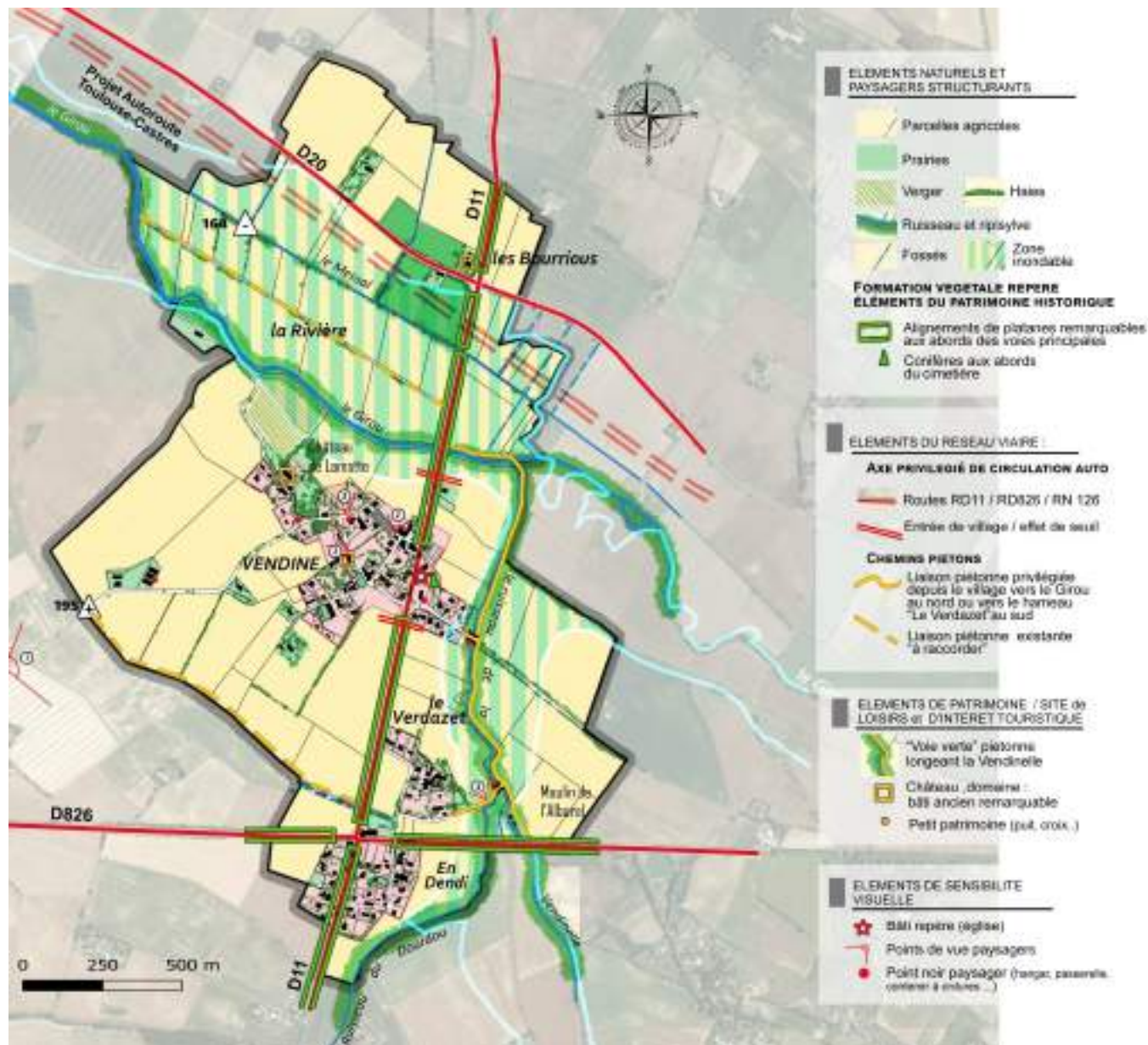


Les principaux caractères du relief et de l'hydrographie

3.1.3. Les composantes paysagères et les sensibilités visuelles

La commune de Vendine bénéficie d'une multitude de motifs paysagers qui agrémentent et enrichissent son identité.

A l'échelle communale



Composantes paysagères et les sensibilités visuelles



Chemin incontournable d'un écosystème végétal ombragé



L'alignement de platanes, véritable repère du paysage



Des plantations de cyprès, pour marquer notamment l'entrée des domaines ou la présence d'un cimetière, structurent également le paysage

LES ARBRES REPERES



Magnifiques frênes à feuilles d'érable au Vendasot



PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Chaque composition arborée apporte qualité et richesse aux paysages



Vergers au Château de Lamoignon



Hoyers au cœur du village

LES ARBRES FRUITIERS



Secteur de la Vendine :
Réservoir de biodiversité, zone de loisirs et haute qualité paysagère



Ripisylve du Grou à l'avant des parcelles cultivées

LES RIPISYLVES



L'utilisation de tuile ondulée met à mal les bâtiments anciens.

• POINTS NOIRS PAYSAGERS



Chaque territoire a ses propres caractéristiques, qui doivent être prises en compte dans les développements futurs afin de préserver et développer l'identité du lieu.

Les composants du paysage ou motifs paysagers qui résultent de l'action de la nature et/ou de l'homme, imbriqués les uns aux autres, constituent l'unité paysagère.

Les motifs paysagers du territoire et leurs enjeux

➤ **Zone urbaine : Le village et ses hameaux :**

Le village et ses hameaux sont des éléments repères dans le paysage communal et des lieux de centralité pour les habitants

Le village : petit noyau ancien, constructions anciennes et pavillons récents se côtoient et forment un ensemble plutôt groupé malgré la rupture imposée par la départementale D11. L'espace public (mairie, cimetière, tennis, jeux et école) se concentre à l'Est de la route. Le lieu est plutôt bien arboré mais possède un aspect assez routier. La connexion directe au cours d'eau de La Vendinelle (promenade verte) présente un attrait indéniable qu'il serait opportun de valoriser depuis la D11.

Dans le village l'arbre est bien présent. Il participe à la signalétique des espaces, crée des ambiances variées, un cadre de vie agréable et régule localement le climat.

Le hameau, Le Verdazet, composé d'un noyau ancien et de pavillons récents se situe à 500m au Sud du village. Accessible via la route départementale D11 ou à pied par la « promenade verte » en bordure de la Vendinelle. Légèrement en retrait des grands axes, RD11 et RD826, le noyau ancien, bien arboré, offre une ambiance champêtre.

Le hameau, En Dendi, composé aussi d'un noyau ancien (autour de l'ancienne gare) et de pavillons récents est situé à l'extrémité Sud de la commune. Il est relié lui aussi au village, par la D11 et ses platanes mais en rupture avec le reste du territoire dû au trafic important de la D826. Le hameau bénéficie lui aussi d'une ambiance champêtre avec la présence des arbres et sa proximité avec le ruisseau du Dourdou.

Ces hameaux bénéficient tous deux d'un cadre champêtre mais leur organisation urbaine, avec des voies de dessertes pour la plupart déconnectées, laisse peu de place à un espace public vecteur de vie sociale.

> **La valorisation de l'identité du village** et notamment son caractère champêtre, son patrimoine bâti et naturel, les points de vue, les entrées et traversées du village.

> **La valorisation du cadre de vie** et en particulier des espaces publics, des cheminements piétons et cycles, de la trame verte et bleue.

> **La maîtrise de l'urbanisation** afin de conforter la centralité du noyau villageois.

➤ **Les espaces agricoles de plaines**

Ils sont le lieu privilégié de l'activité agricole mais accueillent également de nombreux usages : habitat, activités, axes de communication, qui doivent cohabiter.

> **La préservation et la valorisation des espaces dédiés à l'agriculture.** L'extension des bourgs et des hameaux se réalise souvent sur des espaces agricoles et doivent être réfléchies en amont pour que la « greffe » puisse s'opérer avec le tissu urbain existant et pour ne pas remettre en cause l'activité agricole.

> **L'insertion architecturale, environnementale et paysagère** des nouvelles constructions en zone agricole.

> **La mise en valeur et la prise en compte des éléments constitutifs** des espaces agricoles (haies champêtres, arbres isolés, fossés et zones enherbées ...).

> **Le développement de pratiques agricoles durables** : Diversifier les cultures, développer les systèmes agro-écologiques (prairies permanentes, haies, agro-foresterie...), mettre en œuvre des techniques alternatives aux intrants chimiques ...

➤ **Les haies, les arbres isolés et les alignements de platanes**

Isolé, aligné ou groupé, chargé de symboles, l'arbre donne une structure, un rythme, une identité au paysage.

Les haies renforcent la lecture du parcellaire, les ripisylves du Girou et de la Vendinelle révèlent le passage des cours d'eau et les alignements de platanes, patrimoine végétal, signalent les axes de communication...

En plus de leur valeur paysagère et patrimoniale, ils présentent en outre un intérêt écologique en termes d'espèces et d'habitats naturels.

> **L'entretien de ces paysages remarquables passe par le maintien et la valorisation d'une activité agricole adaptée.**

> **La préservation de la biodiversité.**

➤ **L'eau et ses milieux**

Les paysages liés à l'eau sont des éléments forts de la commune et marquent le territoire par leur proximité, leur forme et leur attractivité.

Les ripisylves associées au cours d'eau du Girou et de la Vendinelle animent le paysage et constituent de véritables atouts paysagers et points de repère dans le paysage agricole.

> **La préservation et la valorisation** de la ressource en eau et des milieux naturels associés.

> **La gestion des ripisylves** qui présentent de nombreux intérêts en termes de biodiversité, de qualité et diversité paysagère, de prévention des pollutions et des risques naturels, de lutte contre l'érosion des sols, ...

> **La maîtrise des aménagements** aux abords des cours d'eau en conservant un vocabulaire d'aménagement simple et en accord avec le paysage.

➤ **Les routes**

Les routes sont des lieux privilégiés de découverte du territoire, qu'il soit traversé occasionnellement par les touristes ou quotidiennement par les habitants. Les routes permettent en effet d'appréhender le paysage dans toute sa diversité grâce aux points de vue qu'elles offrent aux passagers.

Du fait de la planéité du paysage, les routes sont très peu perceptibles. Seules les automobiles qui les empruntent sont visibles. Le soin apporté aux abords de route influence fortement la qualité de la perception sur le paysage. Elles sont des « traces » dans le paysage dont la gestion requiert une approche paysagère adaptée et constituent un espace public dans le village et les hameaux.

> **La valorisation des paysages traversés et vus depuis les routes** : espaces agricoles, hameaux, ... par le maintien et la mise en valeur de points de vue et l'aménagement des abords des voiries.

> **L'intégration urbaine et paysagère des aménagements routiers**, respectueuse des éléments en place (bâts, patrimoine végétal, milieux naturels, ...)

> **L'encouragement et la poursuite du développement des circulations douces**, plus appropriées à l'observation et la contemplation, pour une mise en valeur du paysage.



A l'échelle du village





A l'échelle des hameaux



Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Un réseau hydrographique bien présent qui contribue largement à la qualité paysagère du territoire (ZNIEFF I, « la Vendinelle, le Girou et prairies annexes »). ▪ Une zone urbaine plutôt regroupée et arborée : qualité du cadre de vie et habitats pour la biodiversité. ▪ Un territoire rural bien desservi : la route D11 et le chemin longeant la Vendinelle constituent des vecteurs de découverte privilégiés des paysages. ▪ Des éléments identitaires bâtis et arborés de qualité : église, ancienne école, château, + de 2 km d'alignement de platanes.	▪ La RD11, rupture dans le noyau du village qui engendre des problèmes de vitesse et de sécurisation des traversées. ▪ L'espace public principal (mairie, terrain de tennis, jeux) possède un aspect assez routier et peu valorisant (sol non perméable, conteneur à ordures très présents, mobilier disparate ...). ▪ Des « points noirs » paysagers dévalorisent la qualité du paysage : hangar, murs en parpaings nus, points de collecte des ordures ménagères, ...
OPPORTUNITES	MENACES
▪ Protéger et identifier les éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager (R421-23 i du code de l'urbanisme). ▪ Préserver et conforter les éléments du paysage contribuant aux continuités écologiques. ▪ Valoriser les composantes paysagères et naturelles dans l'intégration des futurs aménagements.	▪ Le changement climatique menace d'une transformation de nos paysages : baisse de la disponibilité en eau et des rendements des cultures, augmentation des risques de sécheresses et de perte de biodiversité, incendies de forêt et vagues de chaleur. ▪ Le projet d'autoroute Toulouse-Castres : création d'une rupture paysagère (habitat de proximité, alignement de platanes...). ▪ Diminution de l'activité agricole, risque de fermeture et/ou de banalisation des paysages. ▪ Une sous-évaluation de l'importance des lisières et des zones d'interface dans les projets d'aménagement (les franges entre terres agricoles et espaces urbanisés, les abords des projets d'aménagement ...).

ENJEUX

- ➔ Protéger les paysages et les ressources du territoire en confortant l'urbanisation du village.
- ➔ Veiller à la cohérence et à la qualité des limites d'urbanisation (espace bâti et espace agricole) en préservant des coupures vertes qui jouent un rôle environnemental et paysager majeur.
- ➔ Valoriser et affirmer les entrées du village et des hameaux en veillant à la mise en valeur des éléments repère du paysage (clocher, arbre repère, alignement...)
- ➔ Développer et soutenir une agriculture diversifiée, promouvoir l'agroforesterie.
- ➔ Préserver et renouveler les haies et arbres champêtres qui accompagnent les parcelles : ceci doit devenir une évidence pour la profession agricole dont elle est profitable (on parle de protection des sols et de l'eau, de lutte intégrée...) mais aussi pour l'intérêt général : pompe à carbone, bois-énergie, biodiversité, paysage...
- ➔ Accompagner et soutenir les agriculteurs dans les démarches de projet d'implantation, de rénovation ou d'intégration des bâtiments agricole qui jouent un rôle important dans la composition des paysages.
- ➔ Conserver et conforter les cordons boisés en bordure des ruisseaux (ripisylves). Trouver un équilibre entre gestion agricole et préservation des milieux naturels qui constituent des paysages particuliers.
- ➔ Mettre en valeur le paysage perçu depuis les grands axes et les cheminements doux.
- ➔ Sensibiliser la population à la qualité des plantations aux abords des maisons individuelles, notamment en employant une palette végétale locale et porteuse de sens dans sa relation à l'espace public.
- ➔ Traiter les « points noirs paysagers » (plateforme de collecte des ordures ménagères, barrière routière sur les traversées de la Vendinelle...).

3.2. ARCHITECTURE ET URBANISATION

3.2.1. Approche historique

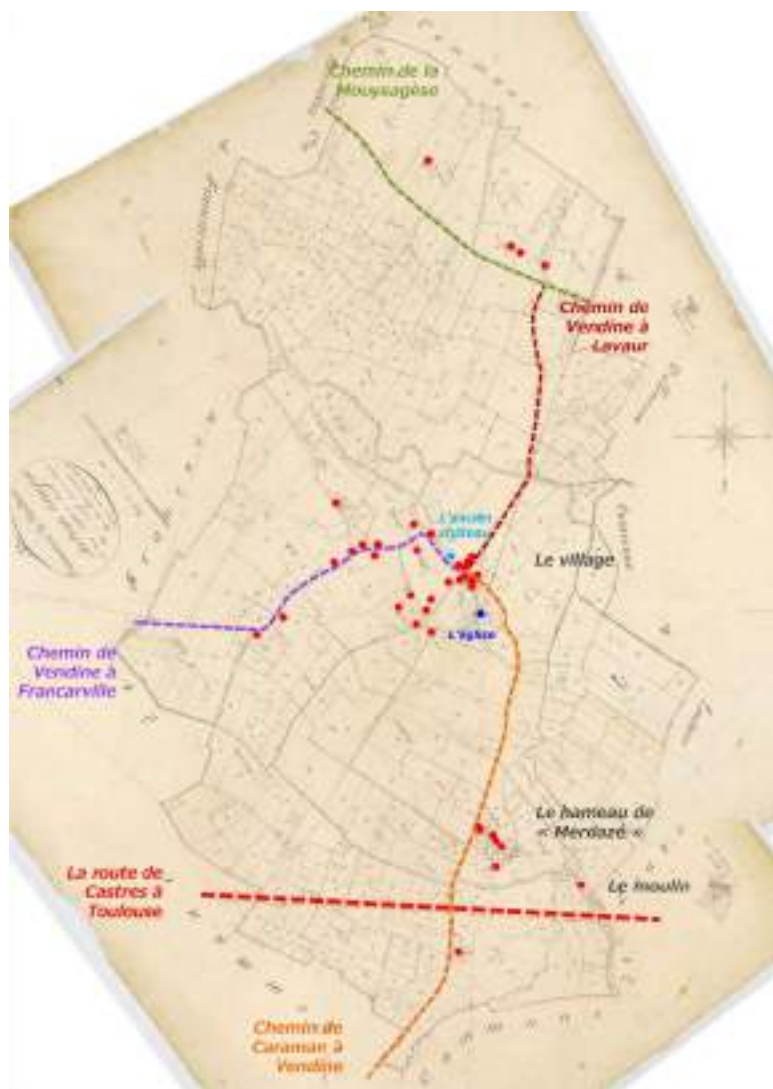
La commune au XIX^{ème} siècle

Le cadastre napoléonien de 1826 permet d'identifier **un village**, situé à la croisée des chemins et au-dessus des vallées du Girou et de la Vendinelle. Il comprend un noyau ancien dense, d'emprise limitée et regroupant une douzaine de constructions, autour duquel s'est développé un tissu lâche d'une vingtaine de constructions implantées en bordure du réseau de chemins, en particulier le chemin de Francarville.

En complément, on note la présence d'un **hameau dense**, dit à l'époque de « **Merdazé** », constitué de 7 à 8 constructions en bordure du chemin de Caraman.

L'habitat diffus est peu nombreux, avec **quelques constructions isolées** sur la partie nord du territoire au-delà du chemin de la « Mouysagèse » et à l'ouest du village, un moulin sur la Vendinelle en vis-à-vis de Loubens et un groupe de constructions à « En Dandi » en bordure à nouveau de la route de Caraman.

A cette époque, la commune compte 225 habitants.



*Localisation du bâti en 1826
/ Cadastre napoléonien /
Archives départementales de
la Haute-Garonne*

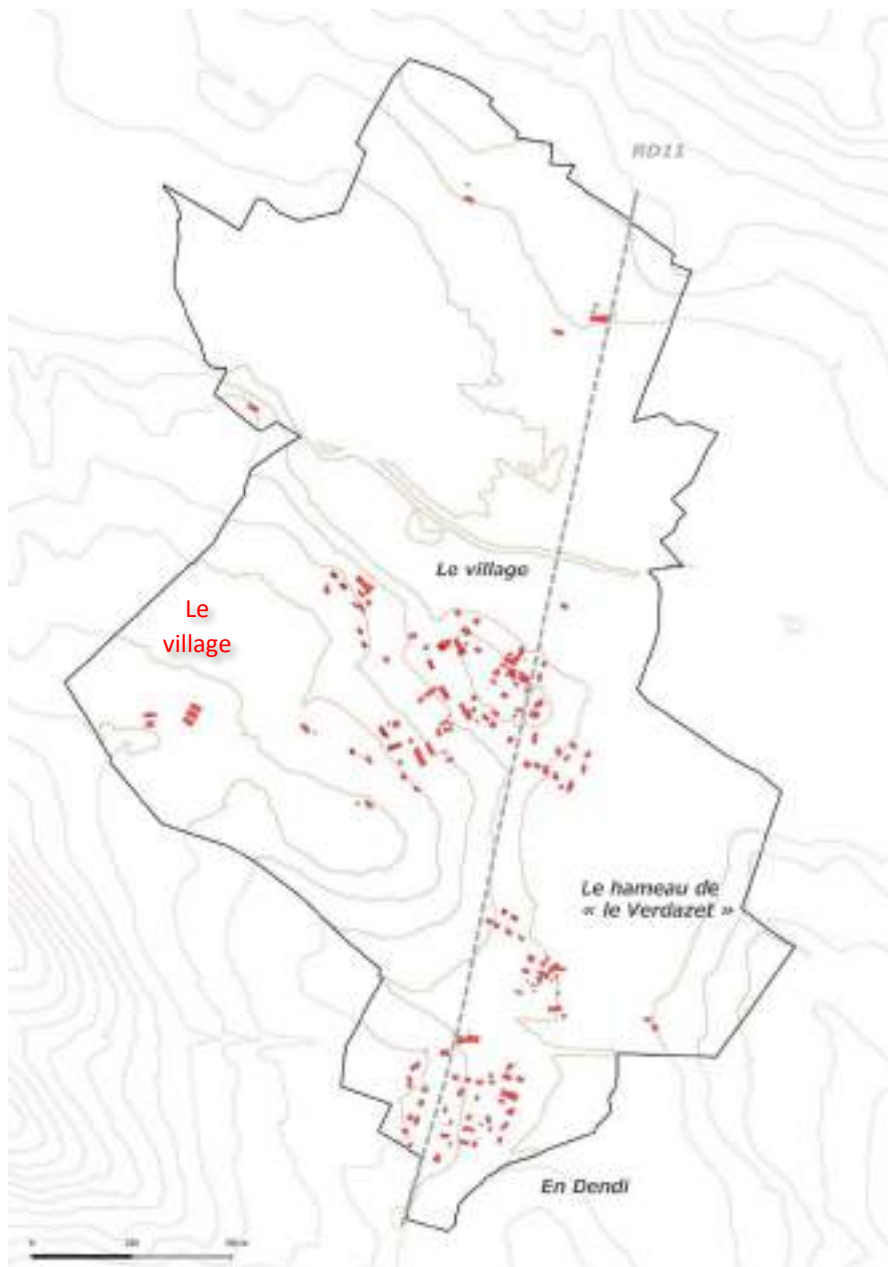
*En rouge, les constructions /
En bleu roi, l'église/ En bleu
cyan, l'ancien château.*

*En pointillé, les voies
principales desservant les
communes environnantes et
la route de Castres à
Toulouse.*

La commune aujourd'hui

La commune comprend aujourd'hui trois sites d'urbanisation en bordure de la RD11, la « nouvelle » voie de desserte Nord-Sud qui traverse la commune et qui a été créée au XIXème siècle, en partie sur l'emplacement de l'ancienne voie ferrée reliant Caraman et Loubens.

- **Le village**, conforté, installé désormais de part et d'autre de la route départementale qui se caractérise par **un tissu urbain assez lâche qui, à l'ouest, fait peu à peu le lien entre le noyau ancien et les anciennes demeures situées à sa périphérie** et, à l'Est, qui constitue un « **nouveau centre** » autour de l'église avec la nouvelle mairie, la salle des fêtes, l'école, les zones de sports et de loisirs...



Localisation actuelle du bâti / Juillet 2022

- **Le hameau de « Le Verdazet »** qui s'est développé récemment entre la route départementale et le noyau ancien, mais dont la partie ancienne reste très lisible.

Une urbanisation qui a conforté le village et permis de préserver le rapport de celui-ci à son territoire.

Une urbanisation qui a aussi généré la mise en place désordonnée, et presque ex nihilo, d'un secteur d'habitat pavillonnaire situé au plus près de Toulouse et de Caraman.

- **Le secteur résidentiel de « En Dendi »**, mis en place ces 25 dernières années et qui regroupe aujourd'hui un peu plus de 30 habitations, réalisées au coup par coup, en bordure de la RD826 et de la RD11, au plus près de Toulouse et de Caraman.

Comme dans de nombreuses communes, cette diffusion du bâti se traduit par l'accueil d'un nombre important d'habitants et de constructions dans la partie rurale du territoire au détriment du développement du centre-bourg.

3.2.2. Le village

Le village, présentant à l'origine une forme urbaine très lâche à l'ouest de la RD11, a évolué vers une urbanisation qui s'est densifiée et ramifiée :

- En premier lieu, au sud du noyau ancien, de part et d'autre de la RD11, avec la mise en place, dès le milieu des années 80, d'un « nouveau centre » au sud de l'église investissant peu à peu les abords de la Vendinelle : la mairie, puis au début des années 90, un 1^{er} lotissement, puis l'école, au début des années 2000, un 2^{ème} lotissement....
- Un développement plus récent de la partie ouest du village, en extension sur l'espace agricole, mais en vis à vis de l'urbanisation existante (Lamothe, chemin Clos...) confortant ainsi la mise en place de rue ainsi sein du village.

Le tissu urbain paraît cependant encore assez lâche avec, notamment, la présence d'une coupure « verte » au cœur du village, liée à la présence d'une exploitation agricole et de terres cultivées.

Un centre bourg conforté qui s'est densifié autour de la RD11.



Le maintien d'une coupure verte au cœur du village liée à la présence d'une exploitation agricole et de terres cultivées.

Evolution urbaine du village entre 1953 et 2020 / Géoportail / Novembre 2022

Le bâti

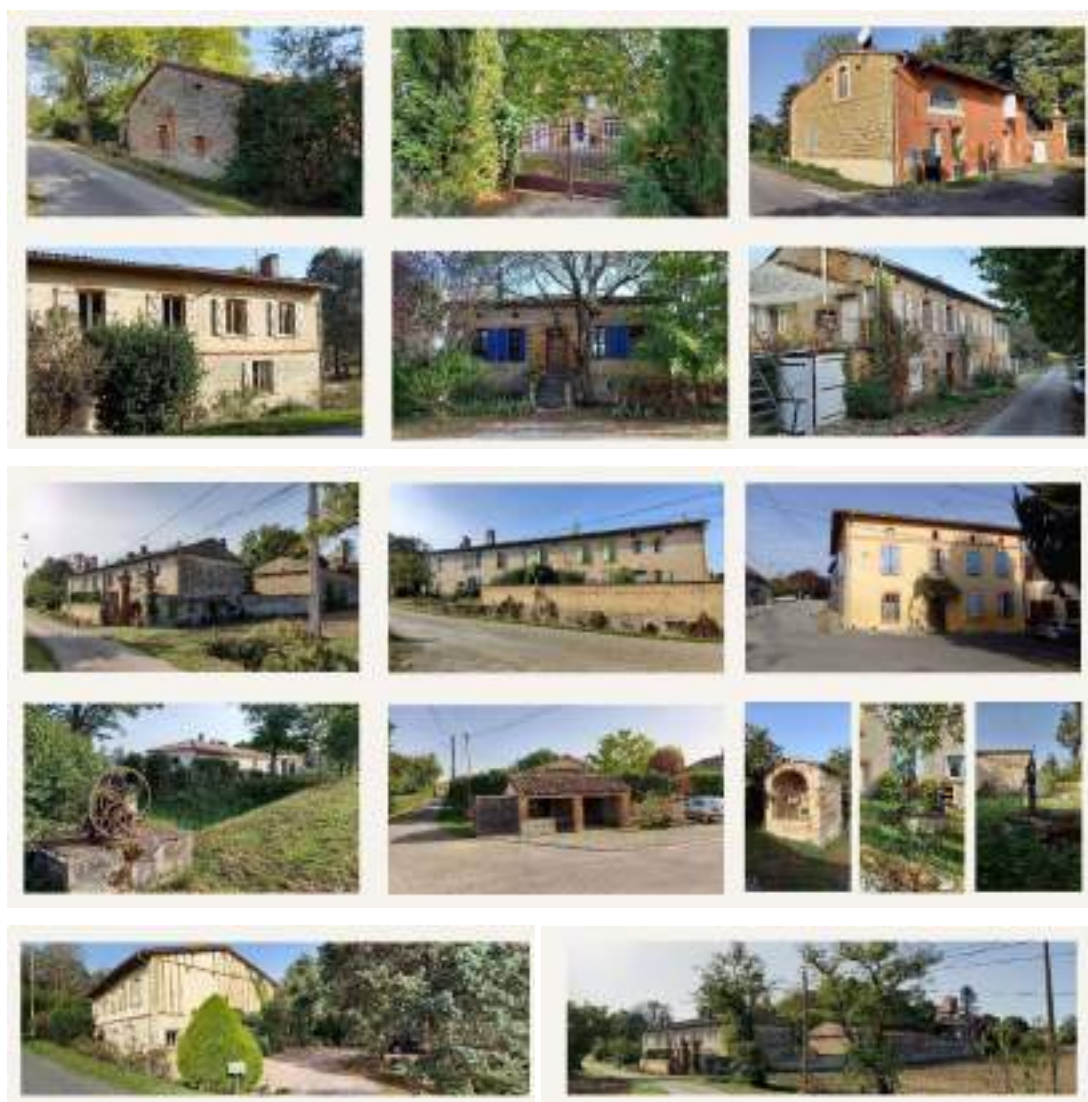
Le tissu urbain mêle des bâtiments anciens, le plus souvent de qualité, quelques bâtiments agricoles, dont certains ont changés de vocation et sont réhabilités, et de constructions au caractère plus contemporain.

Malgré des formes d'habitat très diverses, et du fait de la présence de nombreux éléments boisés, le village constitue un espace qui est resté harmonieux. Ceci s'explique sans doute par une urbanisation récente qui relève plutôt d'un processus de densification urbaine, au coup par coup, et qui n'a pas, ou très peu, dénaturé le caractère urbain du village et son rapport à son environnement comme auraient pu le faire des opérations de lotissements comme il en existe dans de nombreuses communes.

Même si l'urbanisation récente a, pour partie, induit une extension du village sur l'espace agricole, créant ponctuellement un nouvel horizon urbain depuis les espaces extérieurs, cette dynamique a toutefois été contenue : elle a peu altéré les qualités urbaines et patrimoniales du village.

Un tissu urbain relativement harmonieux et un rapport aux paysages préservé, un bien commun à valoriser dans l'avenir.

Un patrimoine bâti diversifié et de qualité.



Quelques exemples de bâti ancien et d'éléments du petit patrimoine, qui bordent les rues du village / Novembre 2022



Des constructions récentes standardisées, qui interrogent nos modes et désirs d'habiter (uniformité des formes, des matériaux, des couleurs, absence de plantations) / Novembre 2022

Des espaces publics contrastés

A l'ouest de la RD11, le village se caractérise par un espace public qui est avant tout celui de la rue sans création d'un espace fédérateur comme pourrait l'être une place.

Si l'on recense de nombreux équipements ou éléments du petit patrimoine (bâtiment communal, puits, pompe ancienne à chapelets, lavoir...), ceux-ci sont toujours situés en bordure d'une voie, à l'étroit, sans que l'aménagement de leurs abords les mette particulièrement en valeur.

Dédié avant tout à la voiture, l'espace public est presque exclusivement enrobé et donc imperméabilisé. Plusieurs voies sont arborées ce qui participe à la qualité de l'espace urbain. Quelques espaces résiduels sont végétalisés mais peuvent alors accueillir des containers de collecte des déchets ménagers qui sont très présents dans le paysage.

On notera l'absence de bancs qui pourraient permettre une halte offrant un point de vue sur le paysage alentours.

La rue, espace public emblématique de la partie ouest du village.

Des actions de requalification à engager afin de valoriser les équipements et éléments du petit patrimoine publics.



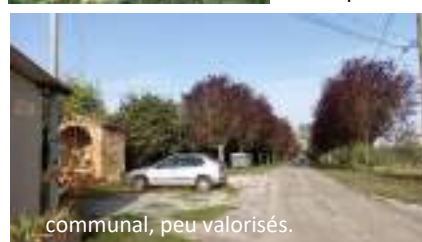
Le lavoir... au ras de l'enrobé



Le lavoir - fontaine du chemin de Capelas



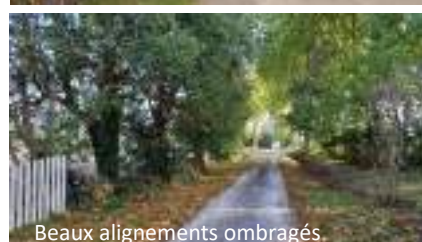
Bâtiment public... et beau puits



communal, peu valorisés.



Espace vert... et ses containers



Beaux alignements ombragés.

Quelques exemples illustrant la qualité de l'espace public du village ancien / Novembre 2022



Des espaces publics très contrastés entre les partie Ouest et Est du territoire / Novembre 2022



Quelques points de vue remarquables qui participent à l'ancrage du village dans son territoire/ Novembre 2022

A l'Est de la RD11, l'urbanisation récente, amorcée à partir des années 80, s'est développée en continuité de l'église et du cimetière. Elle a permis la création d'un « nouveau » centre qui accueille des habitations ainsi que de nombreux équipements qui accompagnent l'évolution démographique de la commune : nouvelle mairie, salle des fêtes, école, cuisine scolaire, zone de sports (tennis, volley, aire de jeux).

L'espace public est plus généreux et plus diversifié. S'il est majoritairement, et sans doute trop, enrobé, il comprend plusieurs espaces verts qui accueillent de nombreux arbres aux essences variées, un trait singulier du village. L'espace public comprend des liaisons douces reliant l'école, la mairie, la salle des fêtes. Si celles-ci paraissent partiellement sécurisées, on notera que la position en « cul de sac » de ce secteur du village, entre la RD11 et la Vendinelle, concourt à une ambiance apaisée et à une bonne cohabitation entre les différents usagers.

Le lien direct à la Vendinelle et à l'espace naturel qui le borde depuis cette partie du village offre un accès remarquable au territoire rural environnant.



Quelques exemples illustrant la qualité de l'espace public du « nouveau » centre / Novembre 2022

Un espace public plus diversifié, plus qualitatif et plus apaisé.

Un rapport remarquable à la Vendinelle et au territoire rural environnant.

Un potentiel intéressant de requalification en interrogeant notamment la répartition entre les espaces enrobés et les espaces verts au profit de ces derniers... pour un village plus résilient, plus végétalisé et plus agréable à vivre.

La RD11 constitue un axe nord-sud qui traverse la commune et le village. C'est une voie de desserte et de transit dont le trafic moyen est de 1819 véhicules par jour en 2019 dont 1,2% de poids lourds.

Dans la traversée du village, la RD11 est une route départementale avant d'être une rue du village : les aménagements sont insuffisants pour garantir la sécurité des déplacements et les échanges entre les parties Est et Ouest du village.

La RD11 induit ainsi un effet de partition du village.

Un effet de partition du village qui pourrait être atténué par un aménagement plus urbain.



Figure 10 : La traversée du village par le RD11, du sud au nord / Novembre 2022

3.2.3. Le territoire rural

Le Verdazet

Le hameau de Verdazet se compose :

- D'un noyau ancien compact et toujours bien identifiable, qui s'est légèrement densifié avec le temps et qui, à l'origine, était situé en bordure du « chemin de Caraman à Vendine », à proximité du chemin de Loubens.
Les constructions le plus anciennes sont en bon état et bien entretenues, qualité à préserver et à valoriser.
- D'une zone d'habitat des années 90, extension située sur l'entrée ouest qui se caractérise par une urbanisation linéaire en cours de densification qui rejoint la RD11, la « nouvelle » liaison routière entre Caraman et Vendine.



Un noyau ancien compact et toujours très lisible qui n'a pas été dénaturé par l'urbanisation récente.

Evolution urbaine du hameau de Verdazet entre 1953 et 2020 / Géoportail / Novembre 2022



Une identité et un cadre de vie à préserver et à valoriser.

Bâti et ambiance urbaine / Novembre 2022

En Dendi

L'évolution urbaine de ce secteur est remarquable puisqu'elle se traduit par le passage d'un habitat isolé au XIXème siècle à un secteur d'habitat résidentiel dont le nombre important de constructions et d'habitants fragilise la centralité du village.

Ce secteur résidentiel est implanté au carrefour entre RD11 et de la RD826, au plus près de Toulouse et Caraman. Il est desservi par la RD11 pour sa partie Ouest et par une voie de desserte raccordée à la RD826 pour sa large partie Est.

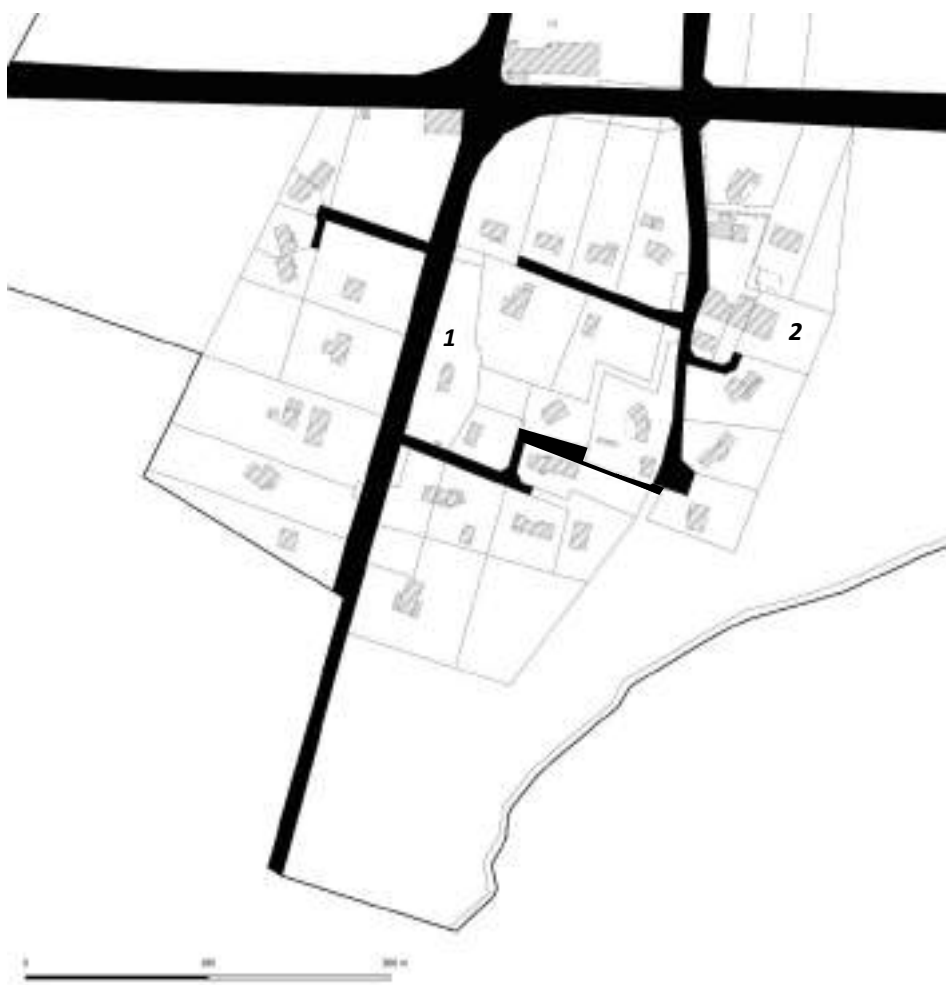
L'urbanisation s'est développée au coup par coup, au gré des opportunités foncières depuis le milieu du XXème siècle, sans cohérence d'ensemble : pas d'espace public fédérateur, de nombreux accès directs à la RD11, un réseau de desserte interne en impasse avec un seul lien piétonnier entre elles ce qui isole les constructions les unes des autres.



D'un habitat isolé en bordure du chemin de Caraman à Vendine ... à un secteur d'habitat résidentiel sans cohérence d'ensemble au carrefour de la RD826 et de la RD11.

Une urbanisation qui s'est mise en place au détriment du renforcement du village

Evolution urbaine du secteur d'habitat de « En Dendi » / Novembre 2022



*Un réseau de desserte qui illustre l'absence de cohérence de l'urbanisation /
Novembre 2022*



1 - La gare, le long de la voie ferrée devenue la RD11



2 - L'ancienne ferme



*Les sites d'urbanisation ancienne : une ancienne ferme et la gare (repérées 1 et 2
sur le plan ci-dessus) / Novembre 2022*



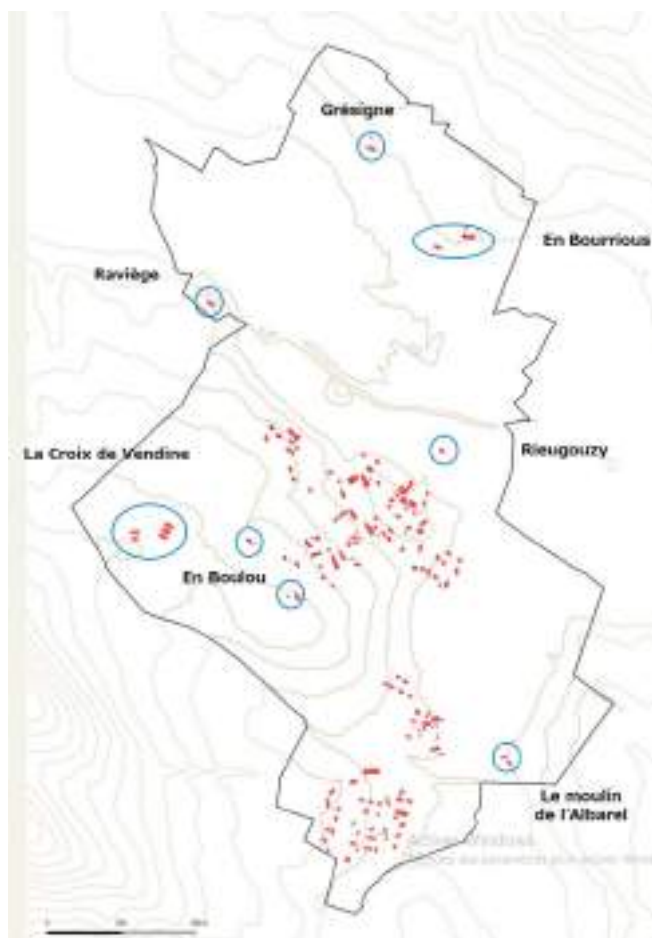
Un système généralisé de desserte en impasse / Une construction privée de plusieurs logements, alternative intéressante au tout pavillonnaire/ Novembre 2022



Les autres sites d'urbanisation

Le reste du territoire se caractérise par la présence de 8 sites d'urbanisation diffuse ne regroupant que quelques constructions : bâtiments anciens dans la majorité des cas, et quelques rares bâtiments plus « récents » en périphérie du village (En Boulou).

A quelques exceptions, les constructions sont en bon état et bien intégrées au paysage.



Les sites isolés d'urbanisation diffuse / Juillet 2022

3.2.4. Des densités globalement faibles



Noyau ancien du village : implantation à l'alignement et en mitoyenneté / Un seul rang de constructions / RDC à R+1 / Densité : environ 15 logements à l'hectare.

Verdazet : implantation à l'alignement ou en léger retrait de l'alignement et des limites séparatives / RDC à R+1 / Densité : environ 10 logements à l'hectare.

Village « récent » : implantation en retrait de l'alignement et des limites séparatives / RDC à R+1 / Densité de 7 à 8 logements à l'hectare.

Verdazet entrée Ouest : implantation en retrait de l'alignement et des limites séparatives / RDC à R+1 / Densité de 5 à 6 logements à l'hectare.

En Dendi : implantation en retrait de l'alignement et des limites séparatives / RDC à R+1 / Densité de 5 à 6 logements à l'hectare.

Des densités globalement faibles qui induisent une consommation foncière importante.

Un processus d'urbanisation qui doit permettre la mise en place d'autres formes urbaines, plus denses et moins consommatrice d'espaces.

Formes urbaines et densité

Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
▪ Une urbanisation récente qui a conforté et densifié le village, sans en altérer les qualités urbaines et patrimoniales, et qui a permis de préserver le rapport de celui-ci à son territoire. ▪ Un tissu urbain villageois relativement harmonieux, avec un patrimoine bâti varié et de qualité, et un rapport aux paysages préservé, un bien commun à valoriser dans l'avenir. ▪ Un rapport remarquable du village à la Vendinelle et au territoire rural environnant. ▪ Un développement limité du hameau de « Verdazet » qui a préservé la qualité du noyau ancien. ▪ Des équipements publics « récents » propices au développement du lien social : mairie, école, salle des fêtes, bibliothèque, aire de jeux, terrains de tennis et de volley... ▪ En Dendi, une construction privée de plusieurs logements, alternative intéressante au tout pavillonnaire et à l'habitat individuel. ▪ Un territoire rural, globalement, de qualité avec une urbanisation diffuse peu importante et le plus souvent bien intégrée au paysage.	▪ Une urbanisation strictement pavillonnaire. ▪ Une urbanisation qui a aussi généré la mise en place désordonnée, et presque ex nihilo, d'un secteur d'habitat pavillonnaire, important, situé au carrefour de la RD11 et de la RD826 (la route de Toulouse). ▪ Des espaces publics du village ancien, enrobés et dédiés à la voiture, qui mettent peu en valeur les équipements publics et le petit patrimoine bâti. ▪ En Dendi, un réseau de desserte qui illustre l'absence de cohérence de l'urbanisation. ▪ La faible densité des secteurs d'urbanisation récents. ▪ La RD11, un effet de partition du village lié à l'aménagement routier de la voie dans la traversée de celui-ci. ▪ Le phénomène de rétention sur le village.
OPPORTUNITES	MENACES
▪ Des espaces publics qui offrent un potentiel de requalification pour un village plus résilient, plus végétalisé et plus agréable à vivre. ▪ Des composantes naturelles et paysagères de qualité à valoriser. ▪ Une requalification toujours possible de la RD11 en voie urbaine dans la traversée du village.	▪ La poursuite de la dynamique de périurbanisation qui se traduit le plus souvent par une banalisation du territoire. ▪ L'affaiblissement du « poids » du village en cas de développement d'autres secteurs résidentiels diffus. ▪ La perte de lien social et du sentiment d'appartenance à un territoire. ▪ Un phénomène de rétention sur le village. ▪ L'augmentation du trafic sur la RD11 liée au renouvellement des infrastructures routières qui devrait induire une nouvelle attractivité du territoire (projet A69) et donc de nouvelles nuisances dans la traversée du village.

ENJEUX

Le Village

- ➔ Prioriser l'urbanisation du village afin de permettre l'arrivée de nouveaux ménages permettant de réenclencher la dynamique de renouvellement de la population.
- ➔ Favoriser la densification du tissu urbain existant.
- ➔ Promouvoir des formes d'urbanisation respectueuses du cadre agricole, naturel et bâti, en lien avec l'existant (environnement, paysage, liaisons douces...).
- ➔ Limiter la consommation foncière.
- ➔ Requalifier les espaces publics pour une plus grande qualité du cadre de vie.
- ➔ Préserver les abords des exploitations agricoles.
- ➔ Sécuriser la traversée du village par la RD11.
- ➔ Valoriser le rapport du village à son environnement : la Vendinelle, l'espace agricole...
- ➔ Anticiper la mise à niveau des réseaux (VRD – voirie et réseaux divers).

Le territoire rural

- ➔ Conforter le hameau de Le Verdazet en valorisant sa qualité patrimoniale.
- ➔ Stopper la diffusion du bâti sur le territoire en autorisant uniquement l'extension mesurée et les annexes des constructions à usage d'habitation, sans création de nouveau logement.
- ➔ Permettre le développement et la diversification des activités agricoles.
- ➔ Encadrer le changement de destination à usage d'habitat (ou autre) d'anciens bâtiments agricoles de caractère à identifier.
- ➔ Valoriser les éléments naturels et bâtis du cadre de vie.
- ➔ Limiter l'exposition des personnes aux nuisances (RD826, activités agricoles ou diffuses...) et aux risques (inondation notamment).

3.3. MOBILITES

3.3.1. Voirie

La commune est traversée :

- Au nord, par la RD20 (ancienne RN126) et, au sud, par la RD826, voies structurantes Est-Ouest qui relient Toulouse et Castres.
- Par la RD11, axe Nord-Sud qui relie Caraman et Lavar, communes situées respectivement à 7 et 18 km de Vendine.

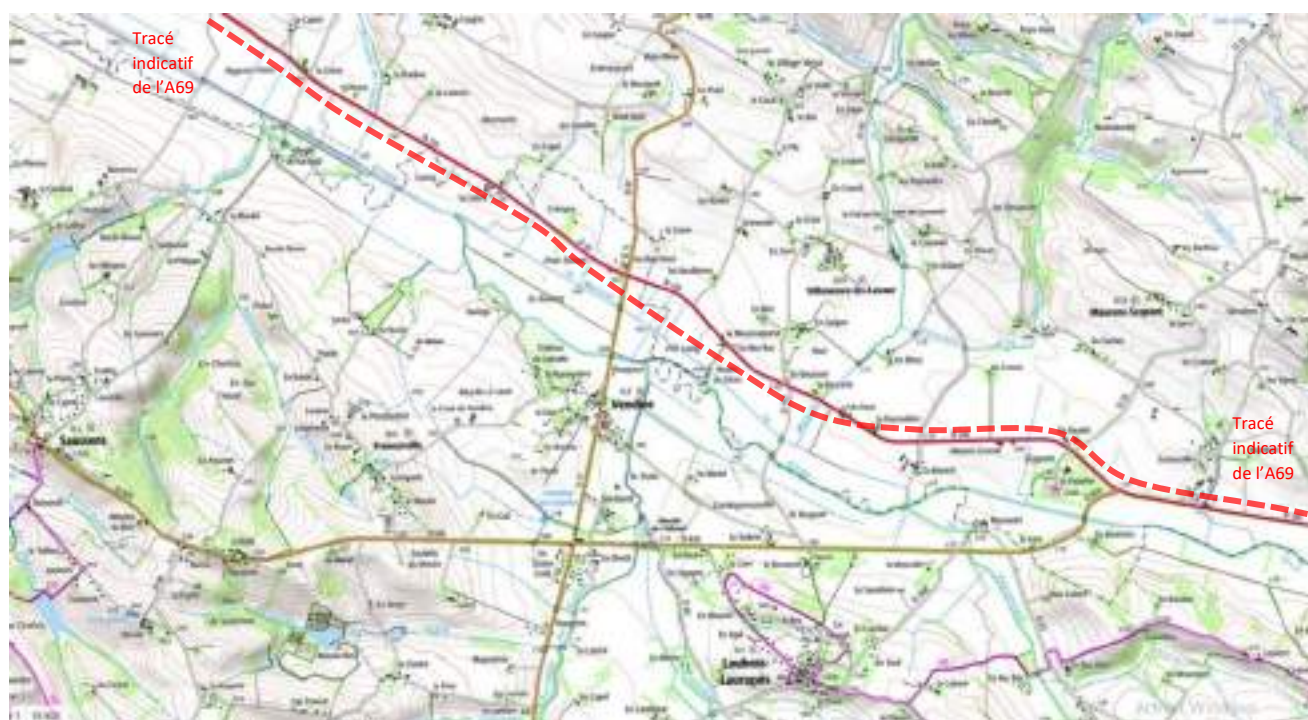
La desserte est de qualité avec des temps d'accès de l'ordre de 30 mn pour rejoindre le périphérique ou le métro toulousain et de 20 à 25 mn pour rejoindre l'A68.

La commune est concernée par le projet autoroutier Toulouse-Castres (A69) prévu au sud de la RD20. Pour les habitants de Vendine, cette voie serait accessible à partir d'un demi-échangeur aménagé à l'est de Verfeil (lieu-dit En Bourrel, soit à moins de 3 km du carrefour actuel entre la RD20, la RD112 et l'A680) et d'un échangeur aménagé à Villeneuve-lès-Lavar (lieu-dit Baccarès).

Ce renouvellement des infrastructures routières devrait renforcer l'attractivité des territoires bordant ce futur axe. Localement, il pourra entraîner une augmentation du trafic de la RD11 qui traverse le village.

Un territoire bien desservi : liaison Toulouse/Castres et vers Caraman, pôle urbain structurant du territoire.

Un renouvellement des infrastructures routières, facteur d'une nouvelle attractivité mais aussi de nuisances.



Le réseau de desserte de la commune / Source : IGN

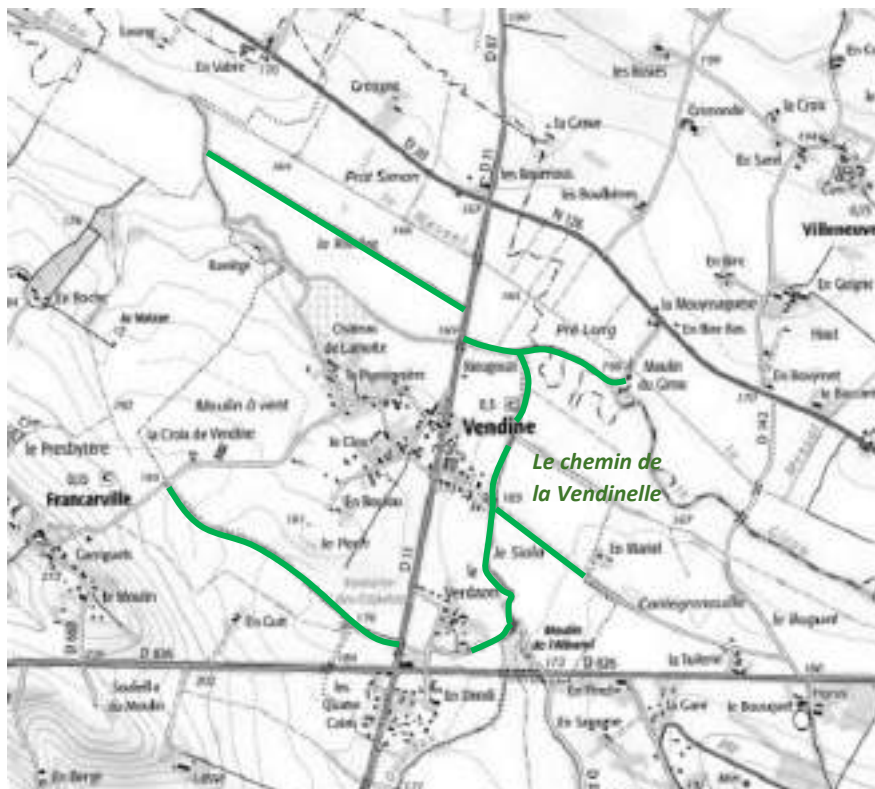
3.3.2. Modes doux

Les voies de desserte principale sont, en priorité, dédiées au trafic routier. Même dans la traversée du village, l'aménagement des abords de la RD11 reste sommaire et génère un sentiment d'insécurité pour les piétons ou les cyclistes.

Les autres voies peuvent être le support des déplacements doux. Celles qui relient les communes environnantes, comme par exemple Francarville, sont étroites et, dès lors, à priori, dangereuses. Le trafic reste cependant modeste et les vitesses sont faibles sur ces axes, ce qui facilite la cohabitation entre les usagers. Les rues du village et des hameaux, sans trottoirs, sont des voies partagées où la circulation est apaisée.

Un réseau peu adapté aux déplacements doux.

Utilisés par les agriculteurs pour accéder à leurs parcelles, plusieurs chemins ruraux peuvent être utilisés pour des déplacements doux. Le chemin de la Vendinelle relie le village et le hameau de « Verdazet » en toute sécurité. Le hameau de « En Dendi » n'est accessible qu'après, avoir traversé la RD826, ce qui n'est pas sans danger.



Les principales liaisons douces / Source : IGN

Le chemin de la Vendinelle, un axe structurant reliant le village et le hameau de Verdazet en toute sécurité.

3.3.3. Transports en commun

Outre le transport scolaire, la commune est uniquement desservie par la ligne 381 du réseau liO Arc en Ciel géré par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne. Cette ligne relie la commune de le Faget à Balma-Gramont à Toulouse. A hauteur de Vendine, elle emprunte la RD826 avec un arrêt situé au carrefour avec la RD11, à environ 11 mn de marche depuis le centre-bourg de Vendine.

Les gares les plus proches sont situées à Lavaur à Villefranche de Lauragais, à environ 15 km au nord et au sud de Vendine. Cette offre semble peu adaptée aux besoins de déplacement en direction de Toulouse d'autant qu'il n'existe pas de liaisons structurées et pas de transport à la demande pour rejoindre ces gares.

On notera enfin, l'absence d'aire de covoiturage qui pourrait pourtant stimuler des déplacements collectifs.

Une offre de transports en commun peu adaptée à la demande, constat commun à de nombreux espaces du territoire périurbain.

3.3.4. Stationnement

Les zones de stationnement sont toutes situées autour des bâtiments publics du village : église, salle des fêtes et mairie, école ou ancienne halle/bibliothèque. Les espaces publics attachés à ces bâtiments, sans matérialisation des places de stationnement, permettent d'accueillir 80 à 100 véhicules auxquelles s'ajoutent quelques places en bordure des voies principales.



1- Parking de l'église, mairie, salle des fêtes : 35 à 40 places

2- Parking de la zone de loisirs : 20 places

3- Parking de l'école : 15 à 20 places

4- Parking de l'ancienne Halle / Bibliothèque : 8 à 10 places

Les principales zones de stationnement

3.4. EQUIPEMENTS ET SERVICES

Les équipements publics, variés pour une commune de moins de 300 habitants, sont tous situés dans le centre-bourg.



1- Mairie, salle des fêtes, cantine scolaire

2- Zone de loisirs : tennis, beach volley, aire de jeux

3- Ecole

4- Ancienne halle, bibliothèque

5- Eglise, cimetière

Les équipements publics

3.5. RESEAUX

3.5.1. Défense incendie

Village et Hameau de « En Dendi » : desserte opérationnelle avec des poteaux incendies ou une bâche incendie (En Dendi) aux normes.

Le Verdazet : pas de défense incendie. La réserve d'eau la plus proche est située au hameau de « En Dendi », à environ 350 m en moyenne des habitations du hameau de Le Verdazet, mais de l'autre côté de la RD826, ce qui empêche tout raccordement des véhicules de secours qui interviendraient sur ce hameau. Réseau 31 précise que l'installation d'un poteau incendie n'est pas possible car le débit du réseau d'eau est insuffisant. La commune s'oriente vers la réalisation d'une bâche incendie et a engagé des discussions avec plusieurs propriétaires pour acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de cette installation.

3.5.2. Eaux usées

L'ensemble de la commune relève de l'assainissement non collectif.

Il existe une station d'épuration, qui date de la fin des années 90, et qui traite les effluents de l'école et d'un lotissement de quelques constructions. Les eaux traitées sont rejetées dans la Vendinelle.

3.5.3. Adduction d'eau potable

La commune est desservie par un réseau ancien, géré par Réseau 31, et alimenté par les eaux de la montagne noire.

Le village

Le Réseau est insuffisant pour desservir de nouvelles constructions chemin du Clos : un renforcement est nécessaire pour un coût évalué, en mars 2024, à près de 28 000 € HT, à la charge de Réseau 31 du fait de l'ancienneté du réseau (+ de 60 ans),

Les autres secteurs pourraient être alimentés par les réseaux existants.

Les hameaux – Le Verdazet / En Dendi

Le réseau actuel serait en mesure d'alimenter seulement 5 nouvelles constructions.

Au-delà, des travaux devront être réalisés (5 opérations d'extension ou de renforcement de réseaux identifiées) pour un coût total de 185 000 € HT dont 7500 € HT à la charge de la commune.

Du fait de l'ancienneté du réseau (+ de 60 ans), c'est Réseau 31 qui assumerait la prise en charge de la majorité des travaux. On notera, que certaines antennes du réseau sont déjà saturées : un permis de construire récent pour une nouvelle habitation en densification urbaine a été refusée au hameau de « En Dendi » pour insuffisance du réseau.

Concernant le renforcement du réseau entre le village et les hameaux, le long de la route de Lavaur (1ère des 5 opérations prévues pour assurer la desserte des hameaux et permettre un développement de l'urbanisation), Réseau 31 précise que, « **compte-tenu du montant élevé de ces travaux (104 000 € HT), les instances délibérantes de Réseau 31 risquent de s'opposer à ce financement qui ne représente pas des travaux d'intérêt général** ».

Une capacité limitée des réseaux AEP à desservir le village et, surtout, les hameaux, ceux-ci nécessitant des travaux de renforcement et d'extension de réseaux que Réseau 31 ne considère pas comme des travaux d'intérêt général.

3.6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune n'est concernée par aucune Servitudes d'Utilité Publique.

4 – PROJET D'AMENAGEMENT

4.1. LES OBJECTIFS

4.1.1. Parti d'aménagement

Les élus ont souhaité engager la révision de la carte communale en constatant que de très nombreux terrains font l'objet de rétention foncière alors qu'ils sont disponibles à la construction et que des ménages sont en recherche d'un terrain à bâtir ou d'un logement sur la commune et, plus largement, sur ce secteur du territoire²⁸.

En outre, plusieurs autorisations d'urbanisme ont reçu un avis défavorable car le réseau d'adduction d'eau potable, ancien et sous-dimensionné, ne permet plus de desservir l'ensemble des espaces urbains.

Face aux évolutions récentes du territoire²⁹, la révision de la carte communale offre à la commune, l'opportunité d'impulser une nouvelle dynamique :

- Stimuler la croissance démographique en accueillant de nouveaux habitants ;
- Mieux maîtriser le développement urbain en redéfinissant les zones constructibles et en planifiant l'évolution de l'urbanisation en fonction de la localisation des équipements publics et de la capacité de réseaux existants et futurs à desservir de nouvelles constructions.

Elle permet, également, une mise en conformité avec les lois, notamment la loi « Climat et Résilience », et avec les documents supra-communaux qui s'imposent à la commune. Dans ce cadre, la révision de la carte communale permet de mieux intégrer les enjeux liés à la préservation des espaces naturels, à la gestion économe du territoire et à la gestion des risques naturels.

L'objectif de la commune est de constituer un projet cohérent, pour les 10 années à venir, permettant de :

- Prioriser le développement du centre-bourg, en accueillant de nouvelles constructions à proximité des équipements publics, et sur la base d'un zonage adapté aux réseaux existants et futurs ;
- Permettre l'évolution des constructions existantes situées dans les hameaux ou dans la zone rurale du territoire ;
- Préserver l'activité agricole en favorisant l'urbanisation sans consommer de terres agricoles de manière démesurée ;
- Réduire le potentiel d'artificialisation des sols des zones constructibles ;
- Préserver la qualité du cadre de vie, les paysages et les espaces naturels en maintenant en zone non constructible les principales parcelles boisées et en contenant les possibilités d'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine « naturelle » du centre-bourg ;
- Prévenir les risques liés à la sécurité routière en privilégiant des secteurs d'urbanisation qui sont accessibles en toute sécurité à partir du réseau général de voirie ;
- Prendre en compte les risques naturels, en particulier en maîtrisant l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation, identifié en bordure du ruisseau de La Vendinelle, et qui impacte une partie du village et des hameaux de « Verdazet » et de « En Dendi ».

²⁸ Lors de la révision de la carte communale, la commune a dû abandonner son projet de lotissement communal faute d'avoir trouvé un accord avec un propriétaire foncier pour localiser l'opération.

²⁹ Stagnation de la population, baisse du nombre des moins de 19 ans, ouverture probable et à court terme de l'A69.

4.1.2. Accueil de population

La commune enregistre une croissance annuelle moyenne de 2% entre 1975 et 2022. Cette évolution sur un temps long illustre l'attractivité de la commune sous l'effet du desserrement progressif de la grande agglomération toulousaine.

Ces cinq dernières années, la croissance s'est fortement ralentie sous l'effet d'un bilan des entrées et des sorties du territoire, devenu négatif, et qui n'est pas compensé par le solde naturel, qui se dégrade. Cette évolution de court terme se traduit par une stabilisation de la population depuis 2016 qui semble avant tout liée à une offre foncière limitée et décorrélée de la demande.

En considérant, d'une part, que cette tendance récente n'est pas représentative de l'évolution de la commune et, d'autre part, que l'attractivité du territoire ne fait que se renforcer, avec un pôle urbain structurant, Caraman, qui ne cesse de s'affirmer, ou encore, avec l'ouverture prochaine de l'A69 qui va impacter tout le territoire le long de son tracé en améliorant les liaisons avec Toulouse et Castres, **la commune a élaboré le projet de carte communale sur la base d'un scénario d'accueil de population mesuré.**

La carte communale est établie pour atteindre une population de 300 habitants en 2035, soit un taux moyen de croissance annuelle de 0,41% entre 2021 et 2035, taux légèrement inférieur au taux tendanciel des 10 dernières années qui est de 0,72% par an entre 2011 et 2022.

4.1.3. Besoins en logement

En passant de 2,71 à 2,59 personnes par ménage entre 2010 et 2021, la commune a enregistré une baisse annuelle de la taille des ménages de 0,41% sur cette période. En prolongeant cette tendance, **la taille des ménages a été évaluée à 2,44 personnes par ménage en 2035.**

Sur cette base, la commune devrait compter 123 résidences principales en 2035 soit 14 résidences principales de plus qu'en 2021 et dont 6 résidences principales liées au desserrement des ménages.

4.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

4.2.1. Délimitation de la zone constructible

Contexte

La commune se caractérise par :

- Une **occupation des sols qui est presque exclusivement agricole, avec un très faible taux de boisements** ;
- Une **structure urbaine qui est constituée d'un centre-bourg principal** (qui regroupe environ 60 habitations), **de deux hameaux** (environ 50 habitations) **et une dizaine de constructions dispersées** ;
- **L'absence de grand projet d'urbanisation**, le projet de lotissement communal n'ayant pas abouti malgré les démarches engagées par la collectivité (réflexion menée avec le CAUE31, avis du paysagiste conseil de la DDT31, consultation de Réseau 31, négociations avec les propriétaires fonciers du centre-bourg) ;
- **Une présence de risques naturels** : inondations (présence de la Vendinelle en bordure d'espaces urbanisés), retrait-gonflement des argiles (aléa moyen à fort), mouvements de terrain.

Objectifs de la délimitation

L'objectif principal est de **permettre un développement maîtrisé et adapté** aux besoins réels de la population, tout en respectant les caractéristiques rurales et agricoles du territoire.

La commune ne souhaitant pas élaborer de PLU, la carte communale permet :

- **D'identifier les secteurs où les permis de construire peuvent être autorisés ;**
- De **préserver les espaces agricoles et naturels ;**
- De **garantir une bonne insertion des constructions dans le site ;**
- De **garantir la sécurité des personnes et des biens.**



Le projet de carte communale / La commune

Critères retenus pour définir la zone constructible

❖ La continuité avec le bâti existant

Avec l'objectif de conforter la centralité de la structure urbaine communale, les zones constructibles sont toutes situées en **prolongement direct du tissu bâti existant** du centre-bourg à proximité des équipements publics.

Aucun secteur isolé ou mité n'a été retenu.

Ce choix répond à un principe d'**urbanisation en continuité**, conformément aux dispositions du Règlement National d'urbanisme (article L.111-3 du Code de l'urbanisme).



Le projet de carte communale / Le centre-bourg

- 1 - Un périmètre restreint en réponse à des besoins limités
- 2 - Des terrains constructibles raccordables au réseau d'adduction d'eau potable
- 3 - Un accès sécurisé (Rond-point de la RD11)
- 4 - La préservation des terres agricoles et des paysages
- 5 - La préservation des espaces boisés
- 6 - L'exclusion des zones à risques

❖ La réponse à des besoins modérés

La carte est basée sur la réalisation d'une **quinzaine de logements sur les 10 prochaines années**, selon les tendances démographiques détaillées précédemment. La délimitation de la zone constructible sur le centre-bourg vise à :

- Permettre quelques constructions d'habitation confortant l'existant ;
- Accueillir, le cas échéant, des projets liés à la diversification de l'activité agricole locale ou à de nouveaux équipements communaux.

❖ La présence et capacité des réseaux

Tous les secteurs constructibles retenus sont **desservis par la voirie communale qui est directement accessible depuis le rond-point** qui marque l'entrée sud du centre-bourg et le carrefour entre la RD11 et les chemins des Mazeliers et du lotissement de la Vendinelle (ce dernier menant à l'école). **L'accès à ces secteurs est parfaitement sécurisé comparativement aux accès du hameau de « Verdazet » et, surtout, du hameau de « En Dendi ».**

Ces secteurs peuvent être raccordés aux réseaux d'électricité et sont couverts par un réseau de défense incendie aux normes. Concernant l'adduction d'eau potable, et après concertation avec Réseau 31, le gestionnaire du réseau, **ces secteurs ont été prioritairement retenus car ils peuvent être raccordés après un renforcement des réseaux qui est financièrement supportable et réalisable à court terme.**

Par comparaison, il est rappelé que le réseau d'adduction d'eau potable qui dessert les hameaux ne permet plus que le raccordement d'environ 5 logements supplémentaires, avec certaines antennes qui sont déjà saturées. **Le coût des opérations d'extension ou de renforcement de réseaux pour permettre un développement plus important des hameaux est près de sept fois plus élevé que celui estimé pour le centre-bourg**, sans que la commune ait la certitude que les instances de Réseaux 31 valident ce financement qui ne concerne pas des travaux d'intérêt général.

❖ La préservation des terres agricoles et des paysages

La commune a veillé à **impacter le moins possible les terres à fort potentiel agricole en ne rendant constructible que des parcelles qui s'inscrivent au cœur de l'enveloppe urbaine ou dans l'enveloppe urbaine « naturelle »³⁰ du village.**

La zone constructible n'enclave aucune parcelle agricole et n'impacte ainsi que des secteurs de moindre enjeu agricole.

Les nouvelles constructions s'inscriront dans le tissu urbain en s'intégrant aux constructions déjà existantes. Les impacts sur la perception du paysage resteront ainsi mineurs, notamment depuis les entrées de ville et les axes les plus passants, dont les abords ne seront pas impactés par le développement de l'urbanisation.

❖ La préservation des espaces boisés

Du fait du caractère très agricole du territoire et d'un taux de boisement très faible, la commune a fait le **choix de préserver l'ensemble des parcelles boisées du centre-bourg, en les excluant de la zone constructible, dans un souci de préservation de la qualité environnementale du territoire et de valorisation du cadre de vie.**

❖ L'exclusion des secteurs à risques

Les zones exposées aux risques d'inondation ont été **exclues du périmètre constructible.**

³⁰ La seule zone d'extension de l'urbanisation, exploitée indépendamment de l'unité foncière agricole limitrophe, et bordée par des habitations sur deux de ces trois limites parcellaires, s'apparente ainsi plutôt à une dent creuse de l'enveloppe urbaine.

❖ **Résultat de la délimitation**

Le périmètre constructible couvre environ **13 hectares**, répartis sur un seul secteur du centre-bourg, soit **4,5% de la superficie totale de la commune**³¹. Ce secteur dispose d'un potentiel de dents creuses et de divisions parcellaires, et d'une zone d'extension de l'urbanisation, qui sont toutes centrées sur le chemin du Clos et du chemin de l'ancienne école. Ce potentiel correspond à une urbanisation modeste mais qui est cohérente avec les objectifs fixés par la commune et les infrastructures existantes ou projetées.

Aucune ouverture nouvelle en hameau isolé ou en secteur non bâti n'est prévue.



Le potentiel constructible

1 - Potentiel de division parcellaire : 8600 m²

2 - Potentiel de « dents creuses » : 6680 m²

3 - Zone d'extension qui s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du centre bourg : 3180 m²

❖ **Conclusion**

La délimitation des zones constructibles de la carte communale répond aux dispositions du Code de l'urbanisme, tout en assurant :

- La maîtrise de l'urbanisation permettant de conforter le centre-bourg et limitant la consommation foncière ;
- La préservation des espaces agricoles et des paysages ;
- La cohérence avec l'environnement rural de la commune ;
- La sécurité des habitants.

³¹ 30 ha pour la carte communale de 2010.

4.2.2. Caractéristiques de différentes zones

La zone ZC

La **zone constructible** correspond au secteur **délimité par le document graphique** de la carte communale dans lequel les constructions peuvent être **autorisées**, sous réserve du respect :

- Du **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** ;
- Des éventuelles **Servitudes d'Utilité Publique** ;
- Des **risques** (inondation, incendie, sécurité...) ;
- Des **capacités des réseaux** (eau, assainissement, voirie, etc.) ;
- Et de leur compatibilité avec l'environnement (paysage, nature, patrimoine).

Sont autorisés :

- Les bâtiments à usage d'habitat quel qu'en soit le type ;
- L'extension et les annexes des habitations ;
- Les bâtiments à usage professionnel ou économique :
 - o Artisanat, commerces, bureaux, etc., s'ils sont compatibles avec l'environnement ;
 - o Locaux agricoles ou forestiers, si liés à une activité existante.
- La reconstruction d'un bâtiment ;
- La rénovation ou le changement de destination d'un bâtiment existant :
 - o Transformer une grange en logement, par exemple (selon compatibilité avec le site) ;
 - o Passage d'un usage agricole à un usage d'habitation, sous conditions.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.

La zone ZN

Tous les autres secteurs de la commune sont classés en zone non-constructible de la carte communale.

Cette zone correspond :

- Aux hameaux de « Verdazet » et de « En Dendi » ;
- Aux espaces agricoles ;
- Aux espaces naturels (bois, zones humides, milieux sensibles, etc.) ;
- Aux zones à risques (inondation).

Dans cette zone, la construction est interdite, sauf exceptions très limitées prévues par la loi, principalement par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). La zone non constructible est en effet délimitée pour :

- Eviter l'étalement urbain ;
- Protéger les espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- Préserver les paysages et les milieux sensibles.

En application du code de l'urbanisme, sont toutefois autorisés par exception et sous conditions :

- Les bâtiments nécessaires à une exploitation agricole ou forestière (hangars, stabulations, serres, etc.) à condition que l'activité soit réelle, déclarée, et justifiée ;
- La réhabilitation ou la reconstruction de bâtiments existants ;
- La reconstitution à l'identique ou la transformation d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou agricole ;
- L'extension et les annexes des constructions existantes ;
- Le changement de destination possible si compatible avec l'environnement ;
- Les constructions légères ou temporaires ;
 - o Les abris de jardin ou serres démontables (surface et durée limitées) ;
 - o Les constructions liées à une activité saisonnière ou temporaire (ex : vente de produits agricoles).
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, par exemple,
 - o Les stations de pompage, transformateurs électriques ;
 - o Les bâtiments nécessaires à la gestion des réseaux (eau, assainissement) ;
 - o Les équipements sportifs ou culturels sans but lucratif, si aucune autre solution n'est possible dans les zones constructibles.
- Les infrastructures liées aux réseaux et à la sécurité.

4.3. EVALUATION DES INCIDENCES

4.3.1. Bilan global de la carte communale

Le Village	Superficie totale potentiel constructible	Rétention foncière	Estimation superficie consommée d'ici 2035	Estimation consommation ENAF d'ici 2035	Estimation du nb de logements créés*
Divisions parcellaires	8600 m ²	30%	6020 m ²	0 m ²	6
Dents creuses	6680 m ²	30%	5345 m ²	5345 m ²	5
Extension	3181 m ²	0%	3181 m ²	3181 m ²	4
Total	1,84 ha	0%	1,45 ha	0,85 ha	15

* Densité : un peu plus de 10 logements à l'hectare, soit 970 m² par logement.

4.3.2. Evaluation des incidences et mesures de préservation et de mise en valeur.

La consommation d'espace agricole et la prise en compte des activités agricoles

La zone constructible comprend 1,18 ha de terrains agricoles, qui font l'objet de déclaration à la PAC et qui sont soit enclavées au cœur du tissu urbain du centre-bourg (6680 m²) soit situées en périphérie immédiate de celui-ci (3181 m²), soit 0,41% du territoire communal.

Ce choix a été retenu dans une logique de confortement du cœur du village et de l'affirmation du centre-bourg dans l'organisation urbaine de la commune. L'urbanisation de ces terrains permet de densifier le tissu existant, en limitant la consommation d'espaces agricoles périphériques et en optimisant les réseaux et les infrastructures. Il permet ainsi de renforcer la cohérence du centre-bourg.

Il a été fait en concertation avec les exploitants agricoles, afin d'être sûr que le projet de carte communale n'impactait pas leurs activités et pouvait par ailleurs permettre une diversification de celles-ci. Il est sans impact sur les grandes unités foncières agricoles et ne crée pas d'enclavement de terres agricoles.

La gestion économe des sols

La commune a défini son projet d'aménagement sur la base d'une densité recherchée d'un peu plus de 10 logements par hectare, soit des terrains d'environ 970 m² par logement, alors que la consommation foncière des 10 dernières années affiche des terrains de plus de 2150 m².

A travers un objectif de réduction de la taille des terrains de près de 55%, la commune exprime la volonté de procéder à une gestion plus économe des sols.

La consommation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers

Sur la base d'une consommation foncière d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de référence de 4,1 ha entre le 1^{er} janvier 2011 et le 21 décembre 2020, et déduction faite d'une consommation foncière de 0,39 ha entre 2021 et 2025, **la consommation ENAF maximale potentielle entre 2025 et 2035 est de l'ordre de 1,66 ha.**

Pour cette période, la carte communale prévoit une consommation ENAF de 0,85 ha, soit environ 850 m² par an.

Entre 2021 et 2031, la consommation ENAF de la commune serait ainsi de 0,815 ha soit une réduction de 80% par rapport à la période 2011-2021.

Le paysage

Les incidences sur le paysage à forte dominante agricole correspondent principalement à l'insertion paysagère des constructions nouvelles. **Les nouvelles constructions s'inscriront dans le tissu urbain en s'intégrant aux constructions déjà existantes et à la silhouette bâtie en place.**

Les impacts sur la perception du paysage resteront ainsi mineurs, notamment depuis les entrées de ville et les axes les plus passants.

La biodiversité et les milieux naturels

En excluant les parcelles boisées et celles situées dans le périmètre de la zone inondable de la zone constructible, la carte communale permet de limiter les effets de l'urbanisation sur les milieux naturels majeurs de la commune.

Pour autant, l'extension des constructions sur des parcelles déjà bâties (dans ou hors de la zone constructible, ou toute consommation d'espace entraînent inévitablement des impacts sur les milieux naturels et la biodiversité, puisqu'au-delà des espaces naturels, les espaces agricoles et les espaces urbains non construits hébergent également de nombreuses espèces. Ainsi, toute construction entraîne une destruction localisée des espèces végétales et des espèces animales peu mobiles.

A cela s'ajoutent les effets néfastes et temporaires des travaux : dérangement des espèces (bruit, lumière), et des incidences à long terme : destruction de zones de nourrissage ou de repos, rupture de corridors de déplacements, pollution/dégradation des milieux de vie en lien avec l'augmentation de la fréquentation du territoire et avec l'augmentation des sources de pollution (eaux usées, etc.).

La ressource en eau

La densification de l'habitat et l'extension des zones d'habitat, ainsi que l'augmentation du nombre d'habitants prévus à l'horizon 2035, vont inévitablement entraîner d'une part une augmentation des surfaces imperméabilisées, et d'autre part une augmentation de la quantité d'eaux usées à gérer, amplifiant ainsi les impacts potentiels sur la qualité de l'eau.

Le développement des voiries et l'artificialisation générale du territoire qui sont prévus à distance des continuités écologiques des cours d'eau limitent le risque d'altération de celles-ci et de dégradation de leur état écologique (pas de dégradation de ripisylves, pas de construction ou d'infrastructures à proximité).

La qualité de l'air

L'augmentation du nombre d'habitants et du nombre de logements va inévitablement se traduire par une augmentation de la consommation d'énergie et des transports, entraînant une augmentation des émissions de gaz à effet de serre et de polluants (particules, etc.) ayant un effet négatif direct sur la qualité de l'air et potentiellement sur la santé.

L'exposition aux risques naturels

La commune est traversée par le Girou et La Vendinelle, cours d'eau sujets à des crues. Le risque d'inondation est donc particulièrement prégnant. Toutefois, l'exposition des populations à ce risque reste très limitée puisqu'aucune nouvelle zone d'urbanisation ne se situe dans un secteur inondable défini dans l'Atlas des Zones Inondables

La commune est également concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles. Les nouvelles constructions devront ainsi respecter les prescriptions et recommandations liées à la prise en compte de ce risque.

L'exposition aux risques et nuisances liées aux activités humaines

La dynamique d'évolution du territoire va entraîner une augmentation de la population exposée aux risques et aux nuisances d'origine anthropique : nuisances sonores et

exposition aux polluants atmosphériques notamment liée à l'évolution des infrastructures routières, exposition aux intrants agricoles, etc.

En privilégiant un développement de l'urbanisation en continuité du tissu existant et à distance des axes principaux de circulation, la carte communale limite l'exposition des habitants aux nuisances existantes et projetées.

4.3.3. Compatibilité de la carte communale

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Conformément au code de l'urbanisme, notamment les articles L131-4 et L.131-6, la carte communale doit être compatible avec les orientations fondamentales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lauragais, dont la 1^{ère} révision a été approuvée en novembre 2018 et dont la 2^{ème} révision est en cours.

❖ *Cadre général*

La notion de compatibilité s'apprécie selon une approche globale de « non contrariété ». Elle n'implique pas une conformité stricte avec le SCoT mais une absence de contradiction majeure avec les objectifs et les prescriptions de celui-ci.

La carte communale peut être considérée comme compatible :

- Si elle n'est pas contraire aux orientations et objectifs du SCoT ;
- Si elle contribue, même partiellement, à sa réalisation ;
- Si elle permet de mettre en oeuvre les principes de l'armature territoriale établie par le SCoT ;
- Si elle ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT.

❖ *Les objectifs généraux du SCoT*

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un outil de planification et d'aménagement qui couvrent 159 communes réparties sur les départements de la Haute-Garonne, de l'Aude et du Tarn. Il définit les orientations générales de l'organisation de l'espace en prenant en compte des objectifs de développement durable et cohérent du territoire autour des 4 axes principaux suivants :

- La gestion économe du sol et la préservation des espaces agricoles et forestiers ;
- L'équilibre de l'accueil de population et la répartition des services ;
- La diversité des fonctions et la mixité sociale de l'habitat ;
- La valorisation et la protection des paysages et de l'environnement.

❖ *La compatibilité de la carte communale*

La compatibilité de la carte communale est, en premier lieu, appréciée au regard des cinq lignes directrices permettant d'orienter les politiques intercommunales du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Lignes directrices	Orientations générales du SCoT	Dispositions de la carte communale
1 - Polariser l'accueil de la nouvelle population	Le modèle d'organisation du territoire autour de bassin de vie et	La commune a fait le choix d'élaborer une carte communale correspondant à un scénario d'accueil de population très

	de pôles hiérarchisés pour un accueil de population équilibré	mesurée, en périphérie immédiate de Caraman, un pôle urbain structurant d'un des bassins de vie du territoire couvert par le SCoT.
2 - Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques	Conforter le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire et lui donner une visibilité à long terme	La zone constructible permet un développement de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant, dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Couplée à la réduction des zones constructibles, cette disposition participe à la préservation des zones agricoles et de l'activité agricole sur le territoire.
	Valoriser le patrimoine, le paysage et le cadre de vie, facteurs de richesse et d'identité du Lauragais	Les nouvelles constructions s'inscriront dans le tissu urbain en s'intégrant aux constructions déjà existantes et à la silhouette bâtie en place. Les impacts sur la perception du paysage resteront ainsi mineurs, notamment depuis les entrées de ville et les axes les plus passants.
	Préserver, valoriser et remettre en état les espaces naturels, les continuités écologiques et la biodiversité	L'exclusion des parcelles boisées et des zones soumises aux risques d'inondation de la zone constructible concourt la protection et à la valorisation des espaces naturels, des continuités écologiques et de la biodiversité de la commune.
	Mieux gérer et économiser les ressources naturelles tout en prévenant les risques et nuisances	La réduction de la consommation foncière par logement et de la consommation ENAF participent à limiter l'impact de l'urbanisation sur les ressources naturelles. Les secteurs situés dans la zone d'inondation ont été maintenus en dehors de la zone constructible.
3 - Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires	Permettre l'accueil d'un nombre d'emplois suffisant pour tendre vers a minima un ratio de 3,5 habitants pour 1 emploi	La commune n'est pas concernée par cette orientation générale du DOO.
	Identifier une stratégie économique adaptée aux objectifs de création d'emplois et tenant compte des spécificités territoriales	La commune n'est pas concernée par cette orientation générale du DOO.
	Définir une stratégie commerciale permettant une meilleure autonomie des territoires	La commune n'est pas concernée par cette orientation générale du DOO.
4 - Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en	Développer un habitat répondant aux besoins des différentes populations	Le projet initial de lotissement communal, qui avait motivé le lancement de la révision de la carte

équipements et services à la population		communale, n'ayant pas abouti, le développement d'un habitat diversifié ne peut relever que d'initiatives privées.
	Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des centres-bourgs et villages	La carte communale prévoit un recentrage de l'urbanisation sur le centre-bourg, essentiellement sous la forme d'une valorisation de divisions parcellaires et de dents creuses.
	Valoriser le territoire par une maîtrise, une qualité et une durabilité de la construction des bâtiments	La carte communale, document d'urbanisme sans règlement, ne permet pas de répondre à cette orientation du DOO du SCoT.
	Favoriser l'émergence d'une offre en équipements et services publics répondant aux besoins des habitants	L'offre d'équipements et de services est relativement importante pour une commune de la taille de Vendine, ce qui reflète l'attention des élus aux besoins des habitants. Cette offre est entièrement située sur le centre-bourg ce qui a motivé la mise en place de la zone constructible à proximité de ceux-ci.
5- Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCoT et au-delà du SCoT	Contribuer à l'amélioration de l'accessibilité routière du territoire par un maillage optimal	Les terrains urbanisables de la zone constructible sont accessibles depuis des voies communales qui se connectent directement, été en toute sécurité, au rond-point aménagé sur la RD11 à l'entrée sud du centre-bourg.
	Encourager les usages de services de transports en commun et les modes de déplacements alternatifs	L'offre de transport en commun répond partiellement et de manière insuffisante à la demande. La zone constructible est localisée à proximité de l'arrêt de la ligne liO gérée par le Conseil départemental dont l'accessibilité mériterait d'être améliorée.
	Poursuivre l'aménagement numérique du territoire	Le taux de couverture à la fibre était de 86% en 2024. Il ne cesse de progresser. L'ensemble de la zone constructible est raccordable au réseau numérique.

En complément, la compatibilité de la carte communale est aussi appréciée au regard des prescriptions spécifiques concernant la commune pour les thématiques « habitat » et « environnement ».

Thématique	Orientations générales du SCoT	Dispositions de la carte communale
Habitat	Un plafond de 25 nouveaux logements, soit 1,25 logements par an pour la période 2011-2030.	Sur la base d'une dynamique de la construction de 1,25 logements/an et d'une carte communale établie à l'horizon 2035, l'estimation du

	Un nombre total de 128 logements en 2030.	nombre maximale de constructions serait de 32 logements entre 2011 et 2035. Le potentiel résiduel de construction serait de 11 logements entre 2025 et 2035 selon la dynamique de la construction et le SCoT approuvé. La carte communale est établie sur la base de la réalisation de l'ordre de 15 logements supplémentaires d'ici 2035 dont 6 logements pour le desserrement des ménages. Le nombre total de logements serait de 123 en 2030.
	Une densité moyenne brute comprise entre 8 à 12 logements (833 à 1250 m ² voiries et espaces « communs » compris) à l'hectare en assainissement autonome et de 12 à 17 logements à l'hectare en assainissement collectif (588 et 833 m ² voiries et espaces « communs » compris	Les terrains constructibles sont tous situés en zone d'assainissement non collectif. La commune a défini son projet d'aménagement sur la base d'une densité d'un peu plus de 10 logements par hectare, soit des terrains d'environ 970 m² par logement, alors que la consommation foncière des 10 dernières années affiche des terrains de plus de 2150 m² (à mettre en lien avec les anciennes obligations de la Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement non collectif – CASA).
	Une urbanisation prioritaire des espaces non agricoles et des enclaves et en continuité du bourg et dans les hameaux-villages sur les espaces agricoles de moindres enjeux.	La commune a veillé à impacter le moins possible les terres à fort potentiel agricole en ne rendant constructible que des parcelles qui s'inscrivent au cœur de l'enveloppe urbaine ou à proximité immédiate de celui-ci sur des terrains agricoles de faibles enjeux.
	Une urbanisation privilégiée du centre-bourg en renforçant la centralité villageoise et en privilégiant les opérations en zone d'assainissement collectif	La seule zone constructible de la carte communale est mise en place sur le centre-bourg en prolongement direct du tissu existant, dans un principe de continuité de l'urbanisation.
	Un objectif minimum d'intensification urbaine représentant 20% de la production de nouveaux logements au sein des secteurs déjà urbanisés	Le bilan de la carte communale estime que 6 logements sur 15 seront créés à la suite de division parcellaire soit 40% de la production totale de logements. L'urbanisation des dents creuses permettrait la création de 5 logements soit 33% de la production totale de logements.

	Pas d'objectif de production de logements sociaux ou de logements collectifs	Lors de la révision de la carte communale, la commune n'a pas réussi à réunir les conditions nécessaires à la réalisation du projet de lotissement communal. Elle n'est pas en mesure de diversifier l'offre de logements contrairement à son souhait initial et bien que n'ayant pas de contrainte SCoT dans ce sens.
	Pas d'objectifs de production de logements locatifs.	
	Une densification possible des hameaux en autorisant uniquement la construction de nouveaux logements en comblement de dents creuses ou en densification de la zone.	La carte communale ne prévoit pas de zone constructible sur les hameaux. Au regard du faible nombre de logements qui lui est allouée et des contraintes liées au renforcement et extension du réseau d'eau potable, la commune a fait le choix de prioriser l'urbanisation du centre-bourg, choix qui permet de conforter la centralité.
Environnement Le SCoT identifie uniquement des éléments de la trame bleue.	Des réservoirs écologiques à préserver qui correspondent à des milieux liés à la présence temporaire ou permanente de l'eau : zone humide, le Vendinelle.	La densification de l'habitat et l'extension des zones d'habitat, ainsi que l'augmentation du nombre d'habitants prévus à l'horizon 2035, vont inévitablement entraîner d'une part une augmentation des surfaces imperméabilisées, et d'autre part une augmentation de la quantité d'eaux usées à gérer, amplifiant ainsi les impacts potentiels sur la qualité de l'eau.
	Des continuités écologiques à préserver qui suivent le tracé des cours d'eau et intègrent les boisements situés sur les berges, les ripisylves, et les abords qui y sont associés.	Le développement des voiries et l'artificialisation générale du territoire qui sont prévus à distance des continuités écologiques des cours d'eau limitent le risque d'altération de celles-ci et de dégradation de leur état écologique (pas de dégradation de ripisylves, pas de construction ou d'infrastructures à proximité).

Les éléments détaillés ci-dessus montre que la carte communale de Vendine est compatible avec les orientations du SCoT du Lauragais, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

La loi Climat et résilience

❖ Les données de cadrage

La loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, dont un des principaux axes concerne la lutte contre l'artificialisation des sols, a pour ambition de tendre vers le "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) d'ici 2050.

L'artificialisation des sols correspond à la transformation d'un sol naturel, agricole ou forestier en zone urbaine ou infrastructure (bâtiments, routes...). La loi fixe une étape intermédiaire qui a pour objectif une réduction de **50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** d'ici **2031** (par rapport à la décennie précédente).

❖ *La carte communale*

Selon l'observatoire de l'artificialisation des sols, la consommation ENAF enregistrée à Vendine est de 4,1 ha entre le 1^{er} janvier 2011 et le 21 décembre 2020 (décennie de référence) et de 0,39 ha entre 2021 et 2025.

Selon les objectifs de réduction de la consommation ENAF du SCoT en cours de révision, la consommation ENAF maximale potentielle de Vendine a été estimée à environ 1,66 ha entre 2025 et 2035.

La carte communale prévoit une consommation ENAF de 0,85 ha entre 2025 et 2035, soit environ 850 m² par an.

Entre 2021 et 2031, la consommation ENAF de la commune serait ainsi de 0,82 ha soit une réduction de 80% par rapport à la période 2011-2021.

La carte communale de Vendine est compatible avec les dispositions de la loi Climat et Résilience.