



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU TARN

commune de **ALMAYRAC**

CARTE COMMUNALE

approuvé après enquête
publique par délibération
du Conseil Municipal

en date du 14/06/2011

Almayrac le : 15/06/2011

Le Maire GONZALEZ A.

approuvé par
arrêté préfectoral

en date du 22 JUIL 2011
Albi le :

La Préfète

Pour la préfète

et par délégation,

la secrétaire générale absente

Le Sous-Préfet,

Colin MIEGE

1 - rapport de présentation

Sommaire

INTRODUCTION.....	2
1 – Situation actuelle en matière d'urbanisme	2
2 – Motivations de la commune.....	2
3 – Régime juridique de la carte communale.....	3
I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL.....	5
1 – Situation géographique.....	5
2 – Situation administrative	6
3 – Les voies de communication.....	6
4 – Description du territoire communal.....	6
5 – La démographie.....	7
6 – Le logement.....	7
7 – L'emploi.....	9
8 – Les activités économiques et les services.....	9
9 – L'agriculture.....	9
10 – Les services publics – Vie associative.....	10
11 – Les équipements.....	10
12 – Les contraintes et les risques.....	11
II – LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU.....	13
1 – Les objectifs de la collectivité.....	13
2 – Le parti d'aménagement retenu	13
III – LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT	17
1 - Respect de l'espace agricole.....	17
2 - Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité routière.....	18
3 - Prise en compte des paysages et de l'environnement.....	18
4 – Préservation des activités économiques.....	18
5– Impact financier.....	18
6 – Prise en compte des résultats de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur.....	18
7 – Modification de la zone constructible sur le hameau de la Baurelié après enquête publique	19

INTRODUCTION

1 – Situation actuelle en matière d'urbanisme

La commune ne dispose d'aucun document d'urbanisme.

Elle est donc régie actuellement par le règlement national d'urbanisme (R.N.U) qui comporte un ensemble de règles générales d'utilisation du sol applicables en n'importe quel point du territoire et rappelées aux articles L.111-1 et suivants et R. 111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le principe du règlement national d'urbanisme est basé sur l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme.

Art L111-1-2

(loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 art.34 I Journal Officiel du 3 juillet 2003)

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune:

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes,

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national,

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes,

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre Ier ou aux directives d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

2 – Motivations de la commune

L'initiative de l'élaboration de la carte communale a été prise par le conseil municipal d'Almayrac. Par délibération du 24 avril 2002, la commune a souhaité engager cette procédure en demandant la mise à disposition des services de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture pour l'établissement de la carte communale en application de l'article L 121.7. du Code de l'Urbanisme.

L'équipe municipale souhaite se doter d'un document d'urbanisme adapté aux communes rurales pour déterminer, après concertation, les zones qui seront réservées à l'urbanisation et celles qui en seront préservées.

Par cette démarche, elle poursuit un double objectif. D'une part, faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et d'autre part, maîtriser l'ouverture à l'urbanisation en fonction de l'évaluation de ses besoins, de la capacité des réseaux à desservir de nouvelles zones, tout en préservant la vocation des espaces naturels et agricoles. La carte communale permet en outre de planifier le développement de la commune, avec cohérence en fonction des capacités d'accueil et des enjeux du territoire. La commune ouvrira donc des terrains à la construction pour stimuler la venue de populations nouvelles en confortant les secteurs déjà bâtis. La municipalité souhaite maîtriser l'augmentation de la population pour assurer la pérennité de la vie sociale en permettant à de jeunes foyers de s'installer sur différentes zones du territoire communal, dans un esprit intercommunautaire. Almayrac, bien qu'étant une commune à vocation rurale, entend bénéficier du rayonnement économique de l'agglomération carmausine qui constitue le principal bassin d'emploi de ce secteur.

3 – Régime juridique de la carte communale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a conféré à la carte communale le véritable statut de document d'urbanisme.

Désormais soumise à enquête publique, elle devient un document d'urbanisme opposable aux tiers.

La réalisation de la carte communale d'Almayrac a été effectuée notamment au regard des articles R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme, à savoir :

- Art. R.124-2: Le rapport de présentation:

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations;

3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- Art. R.124-3: Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1 – Situation géographique



Au nord du département du Tarn, la commune d'Almayrac est située à 5,7 km de la commune de Carmaux et à une vingtaine de kilomètres environ au Nord de l'agglomération Albigeoise.

Le territoire communal couvre une superficie de 1097 ha, à une altitude moyenne de 356 m et s'étire sur 4,6 km en orientation Nord-Sud et 3,8 km en orientation Est-Ouest.

Elle représente un paysage de plaines vallonnées entrecoupées d'éléments boisés le long des ruisseaux du Ceret au sud et de Bézans au nord.
L'habitat est dispersé sur le territoire communal avec la présence de plusieurs petits hameaux et deux secteurs plus urbanisés, le bourg et Salveredonde.

2 – Situation administrative

Située dans le Pays de l'Albigeois et des Bastides, au nord du Tarn et dans l'arrondissement d'Albi, la commune d'Almayrac fait partie du canton de Pampelonne, créé par arrêté du 2 décembre 1790. Elle appartient à la communauté des communes du Ségala Carmausin depuis le 15 mars 1993

La commune a intégré différents syndicats intercommunaux :

- Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) de la Roucarié - eau potable,
- Syndicat d'Electrification Rurale du Carmausin (SERC) – électricité,
- SICTOM de Pampelonne (collecte des ordures ménagères).

3 – Les voies de communication

Trois routes départementales sont présentes sur le territoire communal.

La RD 905, route départementale de 2^{ème} catégorie la traverse du nord au sud.

La RD 72, route départementale de 3^{ème} catégorie est orientée d'est en ouest.

La RD 139, route départementale de 3^{ème} catégorie, au sud du territoire communale, longe le plan d'eau de la Roucarié jusqu'au village de Salveredonde.

Un maillage de voies communales ou chemins ruraux permet la desserte du village et des hameaux depuis ces voies principales.

4 – Description du territoire communal

1) Historique de la commune

La commune d'Almayrac appartenait à l'ancienne sénéchaussée de Toulouse. Son nom lui vient probablement du nom de personne germanique *Hartmar*, prolongé du suffixe -ac.

C'est en 1813 que furent fixées les limites définitives de la commune, en rattachant à Tréviens une partie de son territoire, enclavée et formant limite avec Montirat et Mirandol.

Les habitants d'Almayrac se nomment les "Almairacois, Almairacoises"

2) Géomorphologie

Le territoire communal fait partie de l'entité paysagère du Carmausin entre Ségala et plateau Cordais. Sa topographie est faiblement marquée, les espaces boisés sont rares et seront préservés. Ce territoire se singularise par des paysages essentiellement agricoles.

Almayrac constitue une frange péri-urbaine du bassin Carmausin. Son paysage agricole typique assure la transition entre le Ségala, espace d'élevage et le plateau

Cordais, occupé par la polyculture.

La commune est limitrophe avec les cinq communes suivantes:

- au nord: la commune de Mirandol-Bourgnounac
- à l'est: la commune de Sainte Gemme
- au sud: les communes de Carmaux et de Monestiés,
- à l'ouest: la commune de Tréviën.

L'habitat ancien se trouve concentré dans quatre zones, dont le Village, autour de la mairie et de l'église. Il s'organise le long de la RD 905 et du maillage des voies communales qui rejoint l'ouest du territoire communal.

Le bâti est constitué de quelques constructions anciennes en pierre de taille de calcaire blanche. Certaines d'entre elles constituent des corps de fermes importants, parfois rénovés.

L'utilisation de matériaux de construction traditionnels a permis de réaliser des rénovations de qualité.

Almayrac, commune très rurale de par sa situation au nord du Carmausin voit sa population augmenter depuis 1990 et se stabiliser ces deux dernières années.

5 – La démographie

La commune comportait 282 habitants au recensement de 2009. Depuis 1990, elle connaît un relatif essor (+ 6% entre 1990 et 2009). Ceci s'explique par l'influence de l'agglomération Albigeoise et la forte demande foncière de la part des jeunes ménages Albigeois à la recherche d'un foncier plus abordable.

1982	1990	1999	2006	2009
269	267	275	283	282

Cette augmentation sensible depuis 1982 est essentiellement due à un solde migratoire positif, avec un taux annuel moyen de +0,8% entre 1999 et 2006. La population de Almayrac est légèrement plus âgée que celle de la globalité du département du Tarn. En effet, au recensement de 2006, la commune comptait 25,3% de jeunes de moins de 20 ans pour une moyenne départementale de 21,8%. Les plus de 75 ans, quant à eux, représentaient 12% de la population alors que la moyenne départementale était de 10,8%.

6 – Le logement

L'évolution du parc de logements se traduit comme suit :

Années Type de logements	1982	1990	1999	2006
Parc de logements	112	130	137	147
Résidences principales	92	95	108	115
Résidences secondaires	11	19	20	26
Logements vacants	9	16	9	6

Bien que 45,6% du parc de logements ait été réalisé avant 1915, la majorité des habitations possèdent des éléments de confort tout à fait corrects.

Il y a trois logements sociaux de type PALULOS sur la commune.

Elle a de plus bénéficié d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) entre 1999 et 2001. Cette opération a été bénéfique pour les propriétaires occupants, mais s'est révélée peu efficace en ce qui concerne la production de logements locatifs sociaux.

Le parc de logements progresse régulièrement grâce à une augmentation modérée du nombre des résidences principales. Le nombre des résidences secondaires est, quant à lui, resté globalement stable entre 1990 et 1999. Il a ensuite augmenté de 30% entre 1999 et 2006. En revanche, le taux de logements vacants semble orienté à la baisse.

Le rythme moyen de construction de logements est actuellement faible et s'établit comme suit:

Années	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Demandes de CU	4	5	7	4	10	8	5	2
PC logements autorisés	1	1	1	3	2	1	1	1

On constate globalement une demande soutenue en matière de certificats d'urbanisme. L'absence de document d'urbanisme peut expliquer en partie ce phénomène, car les particuliers souhaitent s'informer de la constructibilité d'une parcelle. De plus, une forte pression foncière au cours des années 2004, 2005 et 2006 est venue renforcer cette tendance, que l'on retrouve également sur l'ensemble de l'agglomération Albigeoise.

Le nombre de permis pour création de logement reste quant à lui stable et modéré (entre 1 et 3 en moyenne par an sur huit ans).

7 – L'emploi

Au dernier recensement de 2006, sur une population de 169 personnes entre 15 et 64 ans, la commune comptait 116 actifs (58 hommes et 58 femmes). La population active ayant un emploi était de 112 personnes et 4 demandeurs d'emploi.

Année	1999	2006
Population entre 15 et 64 ans	156 habitants	169 habitants
Actif en %	66,7	68,2
Actifs ayant un emploi en %	60,3	65,9
Chômeur en %	6,4	2,4
Inactifs en %	33,3	31,8
Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés en %	9	9,4
Retraités ou pré retraités en %	14,1	14,1
Autres inactifs en %	10,3	8,2

8 – Les activités économiques et les services

L'essentiel de l'activité économique sur le territoire de Almayrac est générée par l'agriculture. En dehors de cela, la commune présente un faible potentiel artisanal. Le service d'aide aux personnes à domicile (ADMR – Aide ménagère) y est cependant disponible.

9 – L'agriculture

L'activité agricole telle qu'elle ressort des recensements agricoles de 1988 et 2000 s'établit comme suit :

Années	1988	2000
Toutes exploitations	36	16
Exploitations professionnelles *	16	11
Superficie agricole utile (ha) SAU	746	600
Superficie agricole utile moyenne (ha)	21	37,5

Exploitations dont le nombre d'UTA (unité de travail annuel) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

On constate une forte baisse du nombre d'exploitations entre 1988 et 2000, accompagnée par une augmentation de la surface agricole utile moyenne. La superficie agricole utile des exploitations en 2000 est de 600 ha parmi lesquels on compte 364 ha de terres labourables et 234 ha enherbées.

L'essentiel de l'activité agricole est consacrée au fourrage, sur 420 ha, soit 70% de la surface agricole totale.

La carte communale devra respecter l'article L121-1 du code de l'urbanisme, l'article L111-3 du code rural, ainsi que le document de gestion de l'espace agricole et forestier approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2003.

10 – Les services publics – Vie associative

La commune ne dispose pas d'école publique communale, Les enfants sont scolarisés à Mirandol ou Carmaux, voire à Albi pour les élèves du lycée.

Les commerces et services de proximité les plus proches (alimentation, poste, culture...) sont disponibles à Monestiés, à Mirandol-Bourgnounac et à Carmaux.

La collectivité ne dispose pas de crèche, en revanche, elle bénéficie d'une salle des fêtes, d'équipements sportifs sur la base nautique, et d'aide et soins à domicile.

Des associations animent la commune dans le milieu culturel et de loisirs.

11 – Les équipements

- **Eau potable :**

L'alimentation en eau potable est assurée par le syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de la Roucarié.

Les réseaux sont suffisants pour urbaniser le village ainsi que les secteurs de Salveredonde et la Baurelié

- **Electricité :**

La commune est alimentée en énergie électrique par la société d'électrification rurale du carmausin (SERC); c'est le syndicat intercommunal d'électrification rurale du Carmausin (SIERC) qui gère les infrastructures électriques.

- **Assainissement :**

Le schéma communal d'assainissement, arrêté par délibération du conseil municipal le 11 juillet 2003 ne définit pas de zones équipées d'un assainissement collectif. (collecte et traitement).

Dans le cadre de la loi sur l'eau du 12 janvier 1992, un service public d'assainissement non collectif (SPANC) a été mis en place par la Communauté de Communes du Ségala Carmausin dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, dans le but d'assurer le contrôle des installations autonomes.

- **Réseau pluvial :**

Le réseau pluvial s'organise à partir de fossés à ciel ouvert et de ruisseaux. La topographie des terrains permet une bonne évacuation des eaux pluviales, en particulier dans les zones construites.

- **Transport collectif de personnes :**

Le ramassage scolaire est assuré par la FEDERTEP.

La commune se trouve sur le trajet de la ligne de bus Mirandol-Carmaux-Albi

- **Déchets:**

Il n'y a pas actuellement sur le territoire de la commune d'installation de traitement ou de valorisation des déchets ménagers ou assimilés autorisée ou déclarée au titre du code de l'environnement.

La collecte est assurée par le SITCOM de Pampelonne

12 – Les contraintes et les risques

Le département du Tarn dispose d'un Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

- **Les risques naturels :**

La commune de Almayrac figure dans le dossier départemental des risques majeurs (édition 2006) comme étant soumise aux risques majeurs de type naturels suivants :

- Risque inondation,
- Risque mouvements de terrain.

- **Le risque d'inondation :**

Le territoire communal est limitée au sud par le ruisseau du Ceret, affluent du Cérou, et traversé au nord, sur un axe est ouest par le ruisseau de Bejeans.

Ces cours d'eau ont fait l'objet d'une étude intégrant une cartographie des zones inondables réalisée par la DIREN (édition 1999).

La cartographie informative des zones inondables (CIZI) de la région Midi Pyrénées est un outil d'information à disposition des citoyens et des décideurs sur les risques d'inondation. Elle n'a cependant pas de portée réglementaire et ne peut se substituer à un PPRI ou à un document d'urbanisme.

Un «document de référence des services de l'État de la région Midi Pyrénées pour l'évaluation du risque inondation» a été élaboré en mai 2006. Il constitue la base à prendre en compte pour le risque «inondation» lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Mesures de prévention et de protection : Un dispositif d'annonces de crues existe pour le département. Le règlement départemental d'annonce des crues a été approuvé par arrêté préfectoral en octobre 2001.

Il conviendra par ailleurs de préserver de toute urbanisation les champs d'inondation et les terrains libres devant le rester en interdisant toute construction nouvelle.

- **Mouvements de terrain:**

La base de données sur les risques majeurs du ministère de l'environnement fait apparaître un arrêté du 27 mai 2005 de catastrophe naturelle relatif aux

mouvements de terrain et tassements différentiels.

Ces mouvements de terrain entraînent des désordres sur le bâti suite à des périodes de sécheresse exceptionnelle.

Une procédure pour l'élaboration d'un plan des risques naturels prévisibles sur les mouvements différentiels de terrain liés au gonflement – retrait des sols argileux a été élaboré sur l'ensemble des communes du département. Le «PPRN Retrait Gonflement d'Argile (PPRNGA)» a été prescrit par arrêté préfectoral le 3 septembre 2003 et approuvé le 13 janvier 2009. Les zones soumises à ce PPRN ne font pas l'objet d'interdictions de construire, mais sont soumises à des prescriptions de constructions (essentiellement pour les habitations futures).

Le non respect du PPRNGA peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation, malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. Ce document constitue une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

II – LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

1 – Les objectifs de la collectivité

La commune cible le développement de son urbanisation sur le centre bourg et les hameaux les plus importants.

L'activité agricole et la préservation des espaces naturels sont deux enjeux majeurs à ne pas compromettre par le projet de carte communale.

L'aspect sécurité routière est également pris en compte dans le sens où une attention particulière a été apportée à la limitation des implantations de maisons de façon linéaire en bordure des routes départementales 905, 72 et 139.

La carte communale respecte scrupuleusement les servitudes énoncées dans les paragraphes précédents.

En résumé, l'objectif de la commune est de constituer un zonage cohérent afin de:

- gérer son développement,
- conforter le bourg, et les principaux hameaux existants,
- protéger l'identité du village et des hameaux,
- assurer une gestion économe de l'espace par une intégration des constructions nouvelles au bâti existant,
- préserver l'agriculture et les paysages notamment le versant sur le plan d'eau de la Roucarié,
- permettre le maintien de l'activité agricole en évitant toute forme d'urbanisation dispersée dans les espaces naturels et agricoles,
- prendre en compte tous les risques et servitudes connus (inondations et mouvements de terrain),
- ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès nouveaux sur les routes les plus importantes,
- tenir compte des réseaux d'alimentation existants (eau – électricité) et des projets d'extension.

2 - Le parti d'aménagement retenu

Après analyse de l'urbanisation actuelle, du recueil de toutes les contraintes environnementales, géographiques, topographiques, économiques et agricoles, le conseil municipal a délimité le périmètre à urbaniser par l'extension de zones à proximité de celles déjà bâties.

Le parti d'aménagement retenu consiste, dans le respect des espaces naturels et de l'activité agricole, à favoriser la densification de l'urbanisation dans le respect des principes fondamentaux d'économie des espaces consommés et des enjeux d'intérêt général de la municipalité.

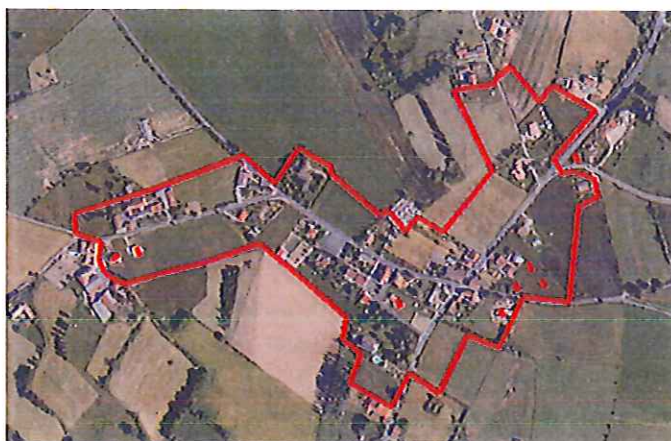
Le besoin annuel en logements nouveaux est estimé par le conseil municipal en moyenne à 3 ou 4 habitations.

En application de la charte d'urbanisme, à raison d'une consommation d'espace moyenne de 1500m² par construction, les besoins en surface constructible sont de 7500m² environ chaque année. Ce chiffre intègre le coefficient correcteur qui tient compte de la rétention foncière (1,5).

Le Village

Situé au centre de la commune, le bourg est desservi par les routes départementales 72 et 905, ainsi que par un réseau de voies communales. Bien qu'il constitue le pôle administratif et social de la commune, (école, mairie, église, cimetière) ce n'en est pas le secteur aggloméré le plus important. En effet, son développement reste dispersé par rapport aux autres secteurs ouverts à l'urbanisation, la Baurelié, Salveredonde, les Prats Nouels et Souel.

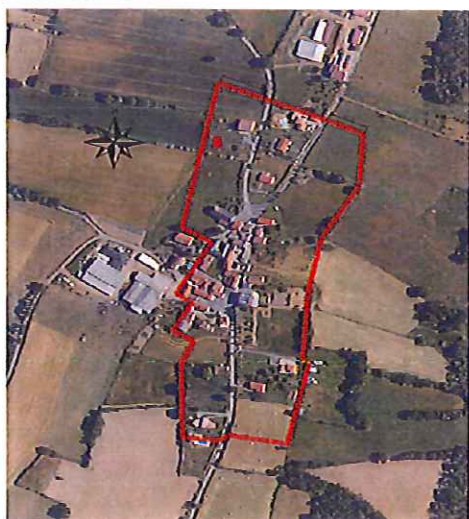
La zone d'extension à l'urbanisation présente un potentiel d'une trentaine d'habitations nouvelles pour une superficie totale de 7 ha, ce qui permet d'envisager le développement du village à long terme. Le futur bâti sera établi de sorte à densifier, en bouchant les dents creuses, les zones où les habitations sont déjà existantes.



Les réseaux existants ont une capacité suffisante pour assurer le raccordement de nouveaux secteurs situés à proximité immédiate de la partie actuellement urbanisée.

L'assainissement sera de type individuel et conforme à la réglementation en vigueur.

La Baurelié



Ce hameau d'une vingtaine d'habitations est situé au sud de la commune. Il jouxte, à l'ouest, une exploitation agricole dont les contraintes ont défini le tracé de la zone constructible. Sa surface est de 6,5 hectares.

La population de ce secteur très proche de Monestiés et tournée vers le bassin du carmausin, s'oriente naturellement vers l'agglomération carmausine. Avec 3 parcelles ouvertes à l'urbanisation pour une surface de 1,1 hectares, la municipalité a l'ambition de permettre

la réalisation de 4 à 6 constructions nouvelles.

Une contrainte liée à la présence d'un bâtiment agricole inutilisé au centre de la zone a été retiré suite à la demande de la commune, et avec l'accord de la chambre d'agriculture.

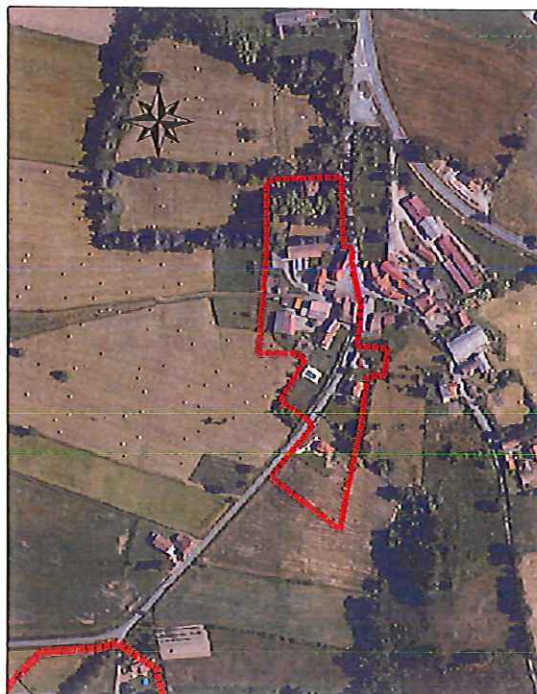
Du fait de sa situation sur le bassin versant du plan d'eau de la Roucarié, une attention particulière devra être portée quant à l'assainissement de type individuel.

Salveredonde

Le hameau de Salveredonde, Situé à l'est du secteur précédent, constitue l'une des zones les plus urbanisées de la commune. Le projet de carte communale consiste à permettre aux habitants de ce hameau de 2,5 ha de pouvoir faire évoluer leurs habitations, ainsi qu'à densifier l'existant. D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 2000m² au sud, permettra d'y implanter 1 habitation.

Ce secteur se situe sur le bassin versant du plan d'eau de la Roucarié.

L'assainissement de type autonome respectera la réglementation en vigueur.

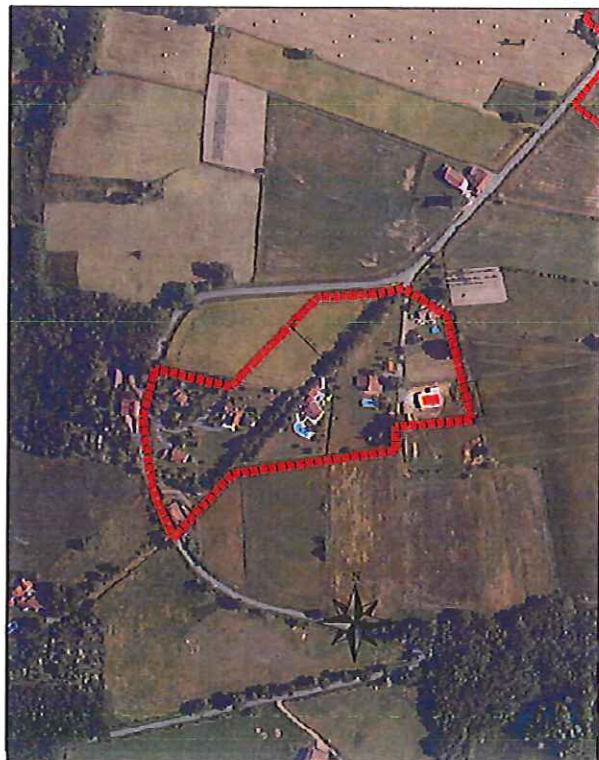


Les Prats Nouels

Situé au sud du hameau de Salveredonde, ce secteur, d'une surface totale de 3,3 hectares, est composé d'une dizaine d'habitations. La superficie restant à urbaniser de 1,1 ha permettra la construction de 4 nouvelles habitations individuelles. L'accès de la parcelle située aux abords de la route départementale 139 devra se faire sur le chemin communal traversant le hameau.

Ce secteur se situe sur le bassin versant du plan d'eau de la Roucarié.

L'assainissement de type autonome respectera la réglementation en vigueur.



Dans ce secteur, la proximité du périmètre de protection du plan d'eau qui assure l'alimentation en eau potable de la région carmausine limite la densité des

constructions nouvelles eu égard à l'impact des rejets issus de l'assainissement individuel.

Souel

Situé au nord du territoire communal, ce secteur est constitué d'une dizaine d'habitations pour une superficie de 2,3 ha. Avec une zone ouverte à l'urbanisation de 1,1 m², la municipalité a l'ambition d'y permettre la construction de 5 habitations.



Les contraintes liées à la présence d'une exploitation agricole à l'ouest ont limité le tracé de la zone.

L'assainissement sera de type individuel et conforme à la réglementation en vigueur.

Potentiel de construction:

<i>Zones</i>	<i>Surface en ha</i>	<i>Surface urbanisable en ha</i>	<i>Potentiel de construction</i>
Le village	16,3	7	30
La Baurelié	6,5	1,1	4 à 6
Salveredonde hameau	2,5	0,2	1
Les Prats Nouels	3,3	1,1	4
Souel	2,3	1,1	5
TOTAL	30,9	10,5	44 à 46

III – LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT

La carte communale se traduit par l'émergence d'une superficie de 10,5 ha ouverte à l'urbanisation, répartie sur 5 secteurs. Le projet prend en compte les problématiques de gestion économe de l'espace, de prise en compte des risques, de rationalisation des déplacements et de mixité de l'habitat en offrant une potentialité foncière sur le long terme.

Le parti d'aménagement découle:

- de la volonté de la municipalité d'urbaniser en priorité les terrains situés sur les parties déjà urbanisées, en privilégiant la densification de ces secteurs,
- de la présence des équipements publics,
- de la volonté d'installer les constructions sur le bourg, où les nouvelles habitations devront conforter la sensation de village autour de la mairie,
- d'ouvrir à l'urbanisation les zones de la Baurelié, de Prats Nouel, de Salveredonde et de Souel en tenant compte des prescriptions urbanistiques et environnementales,
- de prendre en compte l'existence de parcelles recevant des effluents d'élevage dans un rayon inférieur à celui préconisé par la chambre d'agriculture, ainsi que des bâtiments agricoles existants.

Le parti d'aménagement répond aux exigences multiples du respect de l'espace agricole, de la préservation des activités économiques, de la prise en compte de la qualité de vie, de la préservation des paysages et de l'environnement.

La surface totale de la zone constructible y compris les parties déjà urbanisées et leurs espaces publics s'élève à 30,9 ha, représente environ 2,8 % de la superficie de la commune, dont 1 % destinée à l'urbanisation future.

1 - Respect de l'espace agricole

Le souci de respecter l'activité agricole a présidé à l'élaboration du zonage de la carte communale, il se fonde sur les orientations suivantes :

1) les zones ont été définies dans les secteurs où la demande serait la plus prégnante, tout en tenant compte de l'existence des équipements publics nécessaires à l'arrivée de nouvelles populations.

2) l'essentiel des terrains constructibles est déjà proche de constructions existantes situées à proximité de la mairie, ou près des routes menant à Carmaux et à Monestiés au sud.

3) la limitation des zones constructibles par rapport à la superficie globale de la commune : pour cela, la municipalité propose d'ouvrir à l'urbanisation une surface limitée à 10,5 ha pour répondre à ses besoins. La carte communale pourra être révisée si les enjeux de la commune s'en font sentir.

2 - Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité routière

Pour l'essentiel, les zones constructibles sont desservies par des voies communales à faible trafic ou par les R.D 905, 72 et 139. Les accès directs sur les routes départementales ne sont pas autorisés lorsque les parcelles ou unités foncières sont desservies par des voies secondaires (voies communales ou chemins ruraux). Ces dernières seront privilégiées en terme d'accès. En cas d'impossibilité de sortir sur des voies secondaires, les accès à la route départementale seront tolérés à condition qu'ils soient positionnés au plus près d'accès existants ou en lieu et place d'accès existants à aménager. Les accès aux parcelles constructibles bordant les routes départementales feront l'objet d'une consultation auprès des services départementaux de la voirie et des transports (D.V.T) du Conseil Général.

3 - Prise en compte des paysages et de l'environnement

L'urbanisation prévue doit permettre également de préserver la bonne qualité de vie actuelle et de maintenir le caractère rural de la commune. La carte communale est fondée sur les concepts suivant:

- respect des espaces boisés et de l'activité agricole,
- implantation des zones d'extension aux abords des zones déjà construites,
- périmètre de protection du plan d'eau de la Roucarié.

4 – Préservation des activités économiques

N'ayant pas détecté d'enjeux particuliers dans ce domaine, la commune ne prévoit pas de réserver de secteurs constructibles pour des nouvelles activités.

5– Impact financier

Du fait de la limitation des futures zones bâties et de leur implantation autour des zones déjà urbanisées, le coût des équipements de viabilisation est réduit à sa plus simple expression. La carte communale permet de répondre aux besoins de développement de la commune pour la prochaine décennie au moindre coût pour les administrés. En cas de besoins nouveaux, elle pourra être révisée pour ouvrir de nouvelles parcelles à la construction.

6 – Prise en compte des résultats de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur.

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris par monsieur le maire le 11 octobre 2010.

Par ordonnance en date du 01 juin 2007, monsieur le Président du tribunal administratif de Toulouse a désigné monsieur Jacques Andrieu commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 08 novembre 2010 au 08 décembre 2010, soit une durée de trente et un jours consécutifs.

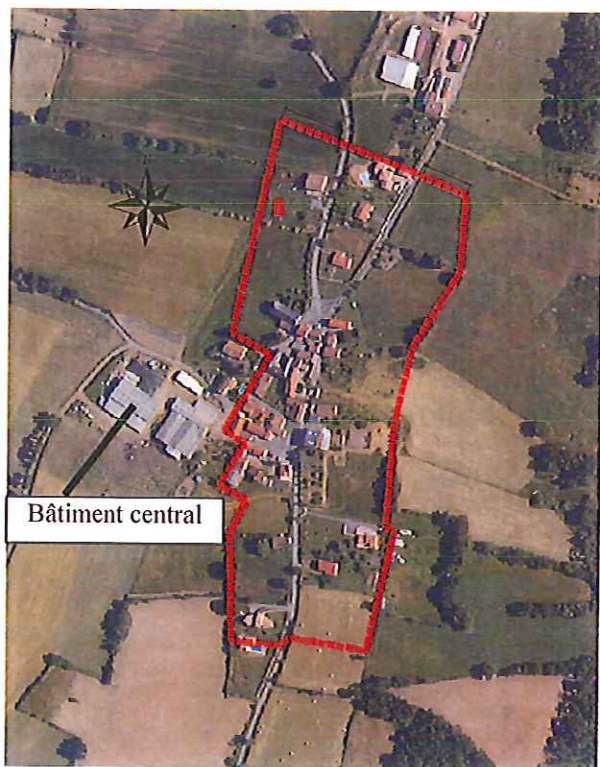
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la municipalité d'Almayrac le 17 décembre 2010. Il émet un avis favorable au projet de carte communale tel qu'il a été proposé au public, sans réserve ni observation.

7 – Modification de la zone constructible sur le hameau de la Baurelié après enquête publique

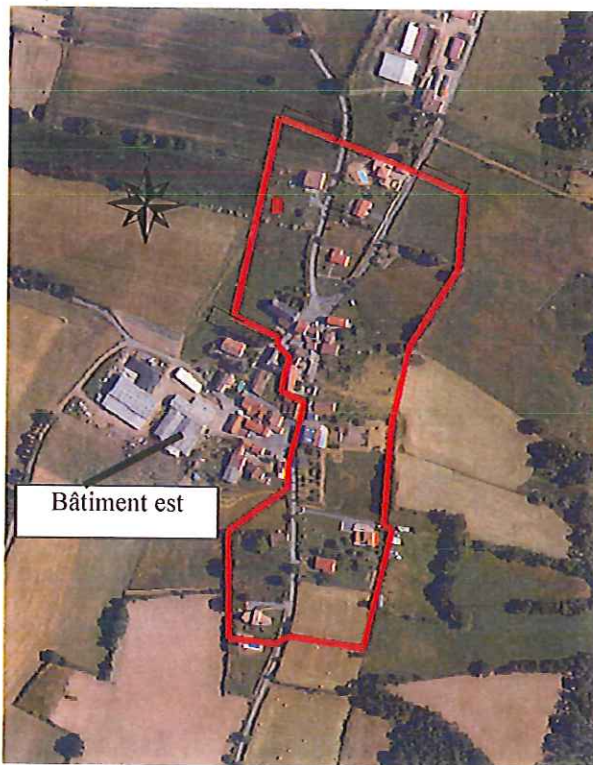
L'intervention d'un habitant du hameau auprès des services de l'Etat a mis en évidence la présence d'un bâtiment d'élevage sur la parcelle N° 108 (repéré sur le plan ci-dessous, à droite « **bâtiment est** ») Après vérification sur site, la chambre d'agriculture a confirmé la présence de ce bâtiment d'élevage. Ce dernier génère un périmètre de protection de 100 mètres de rayon dans lequel toute nouvelle habitation est interdite. La direction départementale des territoires a donc proposé de corriger le tracé de la zone constructible sur le secteur de la Baurelié pour tenir compte de cette nouvelle contrainte agricole (bâtiment est) qui n'avait pas été détectée lors du diagnostic préalable à l'élaboration de la carte communale. Seul le « **bâtiment central** » avait été repéré à cette occasion.

Le conseil municipal a accepté la régularisation de la situation qui entraîne, essentiellement, la réduction de moitié de la zone constructible sur la parcelle N°109b et la modification du périmètre constructible sur la partie urbanisée la plus dense du hameau.

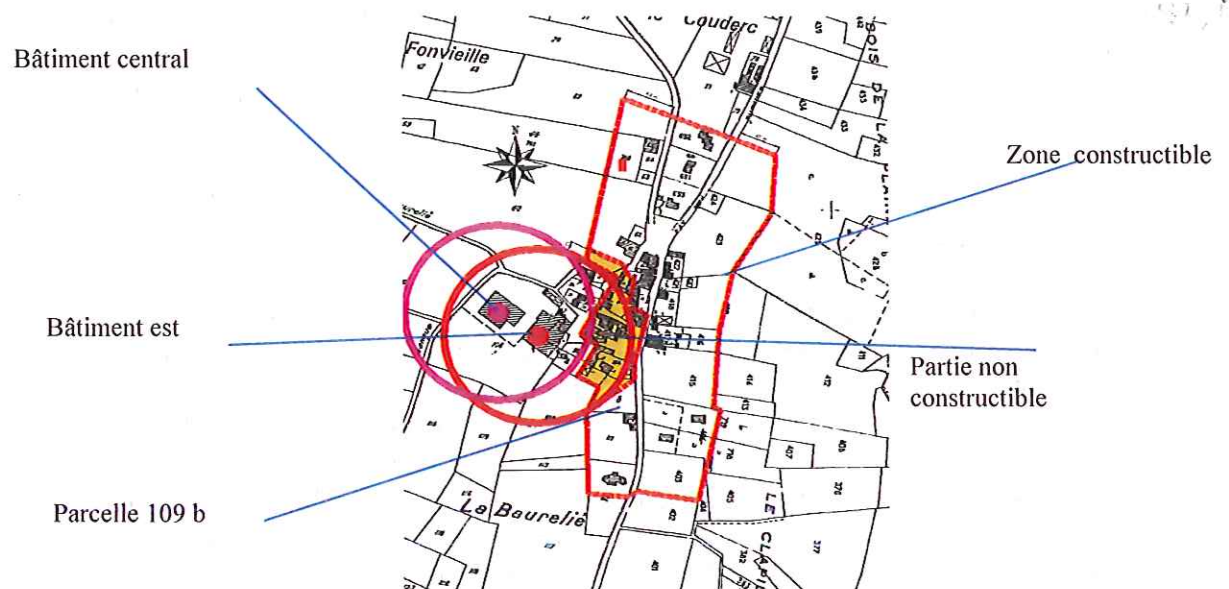
Les documents graphiques réglementaires du zonage ont été modifiés en conséquence.



Tracé de la zone avec la contrainte agricole positionnée uniquement sur le bâtiment central



Tracé de la zone avec la contrainte agricole positionnée sur le bâtiment à l'est de l'exploitation



Ce schéma illustre par un cercle rouge la nouvelle contrainte agricole générée par le « bâtiment est » et la modification du périmètre de la zone constructible qui en découle.