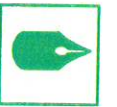


Carte Communale

DDTM 11 - PREFET
071Ev. 2507
Contrôle de légalité

URBANA
conseil

Département
de
L'AUDE
Villemagne



REVISION DE LA Carte Communale

RAPPORT DE « PRÉSENTATION »



“ Introduction “

La commune de Villemagne est dotée d'une Carte Communale, approuvée le 5 décembre 2005. Réuni le 12 mars 2009, le conseil municipal de Villemagne a décidé de réviser sa Carte Communale afin de :

- Prévoir les zones à urbaniser
- Délimiter et analyser les hameaux et écarts existants.
- Régulariser l'ancien document qui ne prenait pas en compte la zone artisanale, ainsi que les hameaux dans la cartographie de l'ancienne Carte Communale
- Intégrer à la Carte Communale la zone devant porter le projet de ferme photovoltaïque
- Assurer la protection du patrimoine naturel remarquable de la commune
- Prendre en compte les nouvelles normes d'urbanisme opposables dont le nouveau SCOT Pays Lauragais (approuvé le 26 Novembre 2012) applicable depuis le 26 janvier 2013.

Ce document, institué par l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, est régi par les articles R 124-1 à 8 du même code.

Cependant, l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme assigne un certain nombre d'orientations à la Carte Communale qui doit déterminer:

Article L121-1 code de l'Urbanisme

(Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

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

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

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

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

Objet de la révision de la Carte Communale

Le territoire de Villemagne comprend le village proprement dit, des exploitations agricoles et des habitations éparses. Certaines de ces habitations sont situées dans des entités formant de véritables hameaux au sens du code de l'urbanisme et de la Loi Montagne. C'est-à-dire regroupant plusieurs habitations formant une entité d'habitats regroupée sans lien avec l'agriculture. Il s'agit de ceux de Cazes et de l'Espérance.

Ces hameaux n'étaient pas portés dans l'ancienne Carte Communale.

De plus, existent deux activités économiques (maçonnerie et charcuterie) formant également une mini zone d'activité non répertoriée sur la Carte Communale.

Pour l'application de l'article L 145-3-III du code de l'urbanisme, la Carte Communale révisée doit prendre en compte ces éléments.

Les anciennes zones d'extension urbaine du village, supprimées dans la Carte Communale approuvée étaient dimensionnées pour l'accueil de 40 habitations ce qui est compatible avec le potentiel de croissance de la population.

Il convient donc de reporter cette capacité sur l'ensemble du territoire de la commune entre le bourg central et les hameaux identifiés afin de nous mettre en cohérence avec l'article L 121-1-1° du Code de l'Urbanisme.

Parallèlement, la collectivité a l'opportunité de permettre l'installation d'une unité de production d'électricité photovoltaïque sur cet ancien secteur d'extension urbaine.

Ce projet nouveau intervient comme extension d'un précédent projet ayant fait l'objet d'une déclaration préalable en 2009 et qui constitue la première tranche de réalisation de la ferme photovoltaïque.

Supprimer ce secteur pour l'habitat, tel que figurant sur l'ancienne carte, oblige la commune à prévoir l'espace nécessaire à la construction de quelques habitations, en sus des espaces résiduels à l'intérieur des zones actuellement constructibles.

Sinon à terme cela conduirait à la paupérisation du village.

Pour atteindre ces objectifs, la commune a légitimé l'ensemble de ses choix.

La plus large concertation possible a été organisée avec la population.

Le nouveaux SCOT Pays Lauragais imposait à lui seul la mise en conformité de la Carte Communale. Ce dernier étant en conformité avec la Loi Montagne, c'est avec l'ensemble des dispositions qui lui sont opposables que la Carte Communale doit être compatible.



Composition du rapport de présentation

S'agissant d'une révision de la carte communale, le rapport de présentation porte sur les parties du territoire pour lesquelles l'usage des sols est affecté.

Cela concerne :

- Diagnostic communal

- Etat initial de l'environnement (naturel et/ou humain) des parties concernées.

- Eléments socioéconomiques : évolutions de la commune justifiant la révision de la carte communale

- Options de la Carte Communale

- Modifications concernant les hameaux

- Modifications concernant les activités économiques

- Modifications concernant le village

- Incidences de la Carte Communale sur l'environnement: population, paysage, agriculture (l'incidence sur le site Natura 2000 est traité à part dans le dossier de Carte Communale et figure sur une carte spécifique)

- Compatibilité de la Carte Communale avec les textes d'ordre supérieur

►► 1- Diagnostic territorial

1-1 État initial de l'environnement

TOUT D'ABORD : LA CARTE COMMUNALE S'INSCRIT DANS LE NOUVEAU "SCOT PAYS LAURAGAIS" ET REPREND POUR SON DOCUMENT D'URBANISME TOUTES LES ÉTUDES ENVIRONNEMENTALES FAITES PAR LES RÉDACTEUR DU SCOT QUI LUI EST APPLICABLE.

POUR JUSTIFIER DE SES CHOIX, LA COMMUNE A PROCÉDÉ À SON PROPRE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL QUI EST EN COHÉRENCE AVEC LE DIAGNOSTIC RÉALISÉ AU SCOT

✓ Les abords du village

En introduction, nous avons évoqué les changements dans les limites et le contenu de la Carte Communale, à savoir la réduction des zones constructibles pour l'habitat afin de réaliser une unité de production d'électricité photovoltaïque et la compensation par l'ouverture d'un lotissement communal plus modeste.

Avant d'envisager les changements, nous devons nous pencher sur l'état initial de l'environnement.

✓ L'est du village

La limite de la zone constructible avait été donnée par référence à une protection de 100 m vis-à-vis d'une aire d'épandage d'effluents agricoles. L'ensemble se présente comme la bordure d'un plateau constitué de prairies pâturées, dominant la vallée du Lampy, sauvage et encaissée. Le dénivelé y est d'environ 80 m avec des pentes atteignant 60%.



Vue du secteur vers l'ouest (le village)
(photo 1)

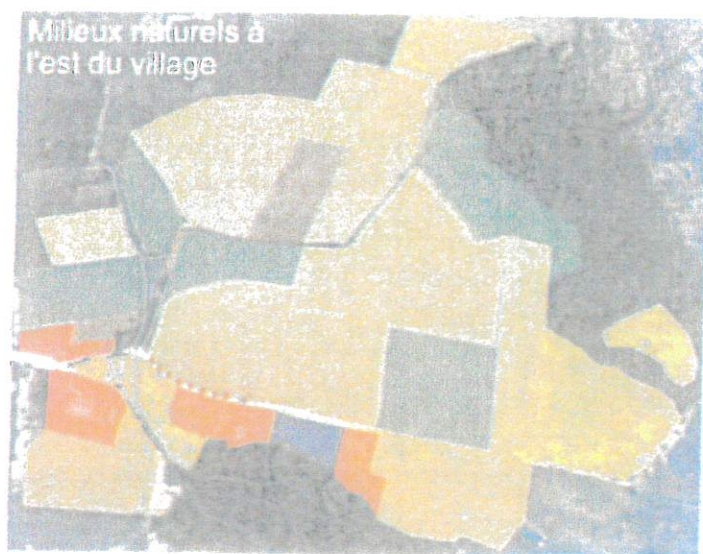


La vallée du Lampy
(photo 2)

La limite du secteur considéré, touche la zone urbanisée vers l'ouest et en est séparée par un chemin creux bordé d'une haie épaisse.

En limite Sud un muret de pierre sèche (à gauche sur la photo 1) sépare les prairies d'un chemin rural conduisant à la vallée du Lampy.

Vers l'Est (photo 2), l'absence de haies ou autres obstacles laisse le regard se perdre en direction de Saissac. Le village voisin est séparé de notre commune par la profonde vallée du Lampy dont on devine la saignée dans le paysage de cette partie du Cabardès, vaste plateau légèrement incliné vers le Sud.



Les relevés effectués dans le cadre des études pour l'implantation d'une ferme photovoltaïque ont permis de dresser l'inventaire synthétisé sur la photo aérienne ci-dessus. Nous observons que ce sont les prairies pâturées (voire sur pâturées) qui dominent. La végétation rase y semble appauvrie, composée d'espèces adaptées au piétinement et quelques taxons rudéraux. On y note la présence de Sénéçon du Cap, espèce considérée comme mauvaise.



Les relevés effectués dans le cadre des études pour l'implantation d'une ferme photovoltaïque ont permis de dresser l'inventaire synthétisé sur la photo aérienne ci-dessus.

Nous observons que ce sont les prairies pâturées (voire sur pâturées) qui dominent. La végétation rase y semble appauvrie, composée d'espèces adaptées au piétinement et quelques taxons rudéraux. On y note la présence de Sénéçon du Cap, espèce considérée comme mauvaise.

Le Nord du village



La commune dispose d'un terrain sur la route de Revel, en sortie Nord du village. Les différents réseaux humides (eau potable, eau usée) sont à proximité immédiate. Le poste de transformation électrique est implanté à l'entrée du terrain.



Le terrain communal est inséré dans la séquence paysagère de l'entrée du village depuis le Nord. Il est visible depuis une percée (photo ci-dessus) à l'amorce du chemin de la Bouscaille.

Une épaisse haie de cyprès sépare le terrain de la route départementale.

L'entrée principale est à l'angle Sud.

Le terrain lui-même (photo ci-contre depuis l'angle SW) se présente comme une prairie de fauche plantée d'une double rangée de peupliers avec une légère déclivité vers le Sud. Cela facilite les écoulements.



Les hameaux

Les trois entités que nous venons d'évoquer: hameaux de Cazes et de l'Espérance, secteur d'activité économique Bouriatte Nord sont situées au Sud du village, à proximité ou en bordure de la RD 103.

Hameau de l'Espérance :

Situé de part et d'autre de la route départementale 103 (Castelnaudary- Saissac), il est à l'écart du bourg et regroupe 7 habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif et pour lesquelles il n'y a aucun projet de raccordement.

Architecturalement, habitat traditionnel et pavillons récents sont mêlés. C'est ce que montre la photo ci-contre, prise depuis l'Ouest .



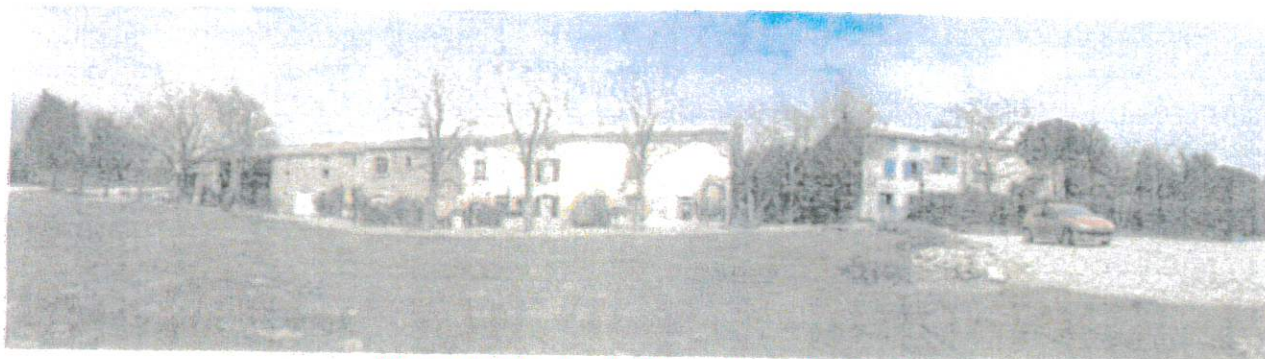
L'ambiance est plus village que hameau isolé et la confusion gagne le voyageur montant vers Saissac. L'Espérance est un hameau de Villemagne et le village lui-même est situé à 200 m au-dessus. Au-delà de la maison à droite, la continuité du bâti est interrompue par une "dent creuse" comme le montre la vue aérienne ci-contre.

L'environnement est composé de prairies naturelles, séparées par quelques haies et le paysage est ouvert vers le Sud, vers la chaîne des Pyrénées. Cela est particulièrement vrai pour la parcelle formant "dent creuse" et la parcelle Est du périmètre naturel du hameau formé et encadré par les différentes voies de circulations.

Hameau de Cazes

Situé en contrebas de la route départementale 103 (Castelnaudary-Saissac), il est à l'écart du bourg et regroupe 5 logements installés dans les anciens bâtiments agricoles. Ils ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif et il n'y a aucun projet de raccordement.

Architecturalement, il s'agit d'un bâti traditionnel de ferme Lauragais, qui regroupait les différentes fonctions (stockage de fourrage, remises, animaux, habitat...) dans un ensemble linéaire (longère), orienté dans le sens du vent dominant.



L'ensemble des bâtiments vu du Sud

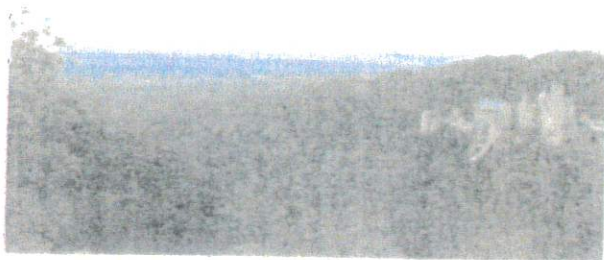
Zone Artisanale

Située de part et d'autre de la RD 103, à l'Est du hameau de l'Espérance, elle comprend un atelier relais de charcuterie régionale ainsi qu'un dépôt de maçonnerie. (photo 1)

Le bâtiment de la charcuterie artisanale (photo 2) est de type industriel avec une partie magasin de vente. Il est séparé de la route départementale par une clôture grillagée.



Le milieu naturel



Cette vue depuis Saissac montre le plateau incliné vers le Sud, vers la plaine du Lauragais.

Le territoire communal est largement occupé par l'agriculture et plus précisément l'élevage (ovins, bovins, équidés). Les grandes cultures sont absentes. Les jardins et vergers sont à destination de l'autoconsommation. Nous sommes donc en présence d'espaces largement anthropisés. Cependant, la limite Est du territoire est occupée par la vallée du Lampy, profondément encaissée dans le plateau incliné vers le Sud.

La vallée du Lampy fait l'objet d'une inscription dans les sites Natura 2000, au titre de l'habitat de plusieurs espèces de poissons d'importance communautaire.

C'est également une ZNIEFF (première génération) sous le numéro d'inventaire 910011759.

Les versants boisés jouent un rôle de filtre pour les eaux de ruissellement en provenance des élevages situés sur le plateau. Ils concourent donc à la qualité des eaux du Lampy et à la sauvegarde des habitats pour les espèces considérées, soit:

- Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*) Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*) Lamproie de Planer (*Lamprreta planeri*)

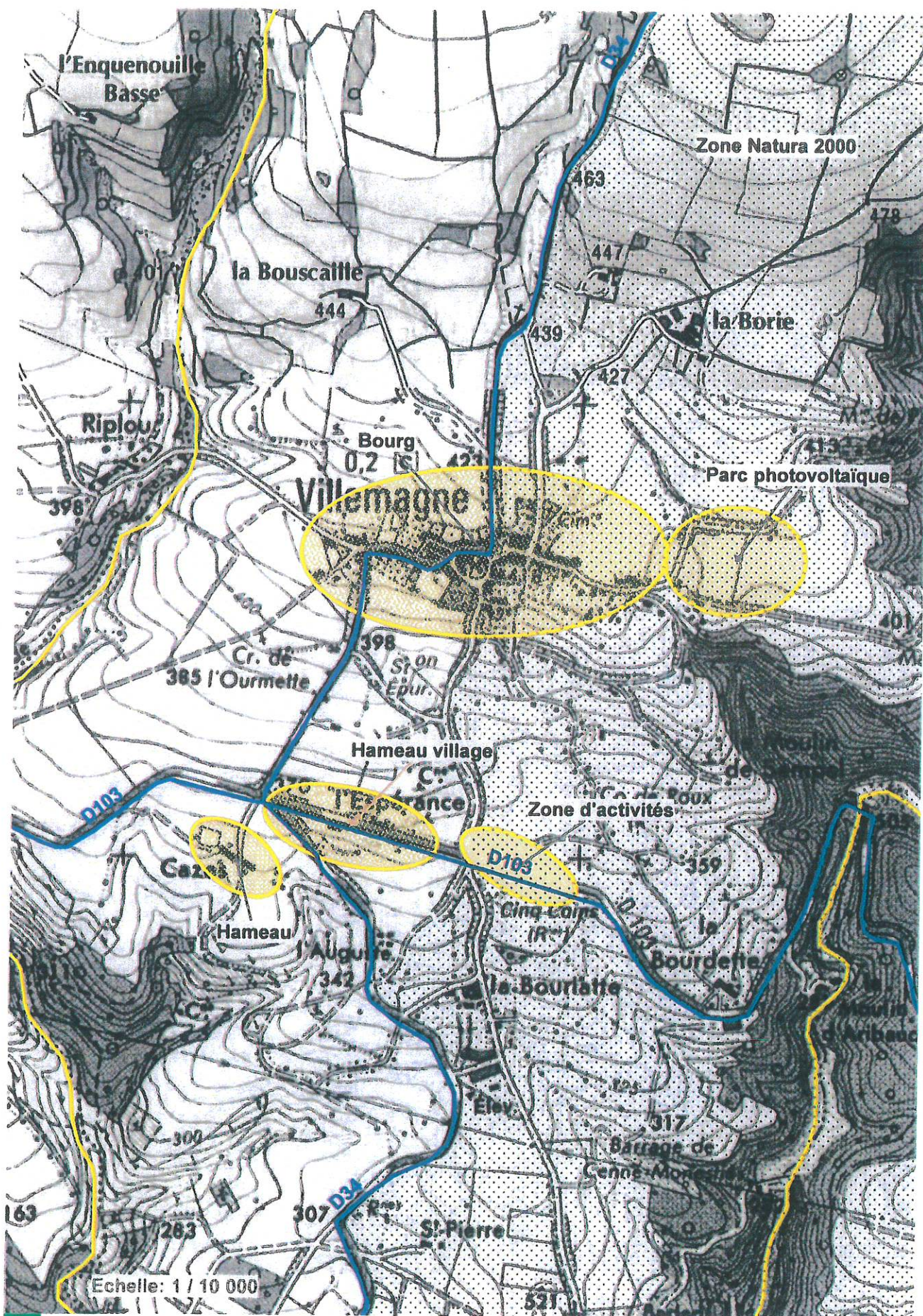
Le cours d'eau et ses berges abritent en outre une population de salamandres tachetées (*Salamandra salamandra*), espèce inscrite à l'annexe III de la convention de Berne. Au niveau national, l'espèce est protégée par l'arrêté du 19 novembre 2007.

Nous ne disposons pas de données sur la faune dans les bois mais aux alentours, on note la présence de plusieurs oiseaux protégés:

- l'Autour des palombes, l'Epervier d'Europe, la Busvariable et le Milan noir.

Cet extrait de la photo aérienne du village montre bien la vallée du Lampy avec ses versants boisés. (le cours de la rivière a été surligné en bleu). C'est une reprise de la trame bleue du SCOT



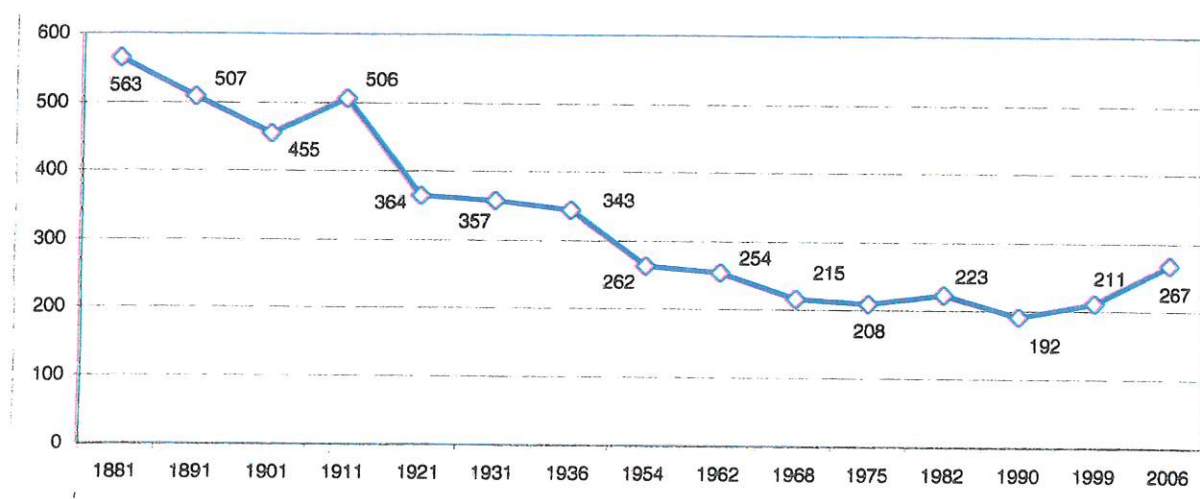


1-2 Éléments socio économique

Population et habitat

Démographie

Evolution de la population de Villemagne (11)



La démographie historique de Villemagne montre une désertification régulière, les habitants préféraient alors s'exiler vers la plaine où la crise phylloxérique avait provoqué un enrichissement général et un afflux de population venu de tous les horizons.

La densité de population au cours du XIXème était légèrement supérieure à ce que l'on rencontre habituellement en milieu montagnard, marqué par une forte autarcie. En effet, en 1881, nous avions 51,18 hab/km² à Villemagne, et 26 à Saissac.

Nous étions sans doute sous l'influence de Cenne Monesties, ce qu'aujourd'hui nous nommerions un pôle d'emploi.

Le déclin démographique a connu un sursaut au début du XXème et contrairement à de nombreuses communes du département, la population de 1921 a été moins nombreuse que celle de 1911.

Au milieu des années 60, la population s'est stabilisée à un peu plus de 200 habitants avec un étiage en 1990 avec 192 habitants.

Depuis, nous assistons à une remontée pour atteindre 267 en 2006.

Dès lors, nous pouvons nous poser la question du devenir démographique de Villemagne.

D'après les données INSEE, sur la dernière période (1999-2007), la population a crû au rythme de 3,2% par an; le solde naturel (excédent des naissances sur les décès) y est pour 0,1 %. Cela signifie que cette croissance est due à l'arrivée de nouveaux habitants. La structure de la population indique clairement qu'elle ne pourra augmenter encore que sous l'impulsion d'un courant migratoire. Il faut donc déployer et offrir une capacité endogène pour attirer une nouvelle population nécessaire à la vitalité du village.

L'évolution de ce courant migratoire repose sur plusieurs facteurs que nous pouvons résumer: emploi, « héliotropisme », retour au pays, accès au foncier.

Sur l'emploi, l'évolution favorable liée à la proximité des bassins chauriens et revélois peut avoir comme handicap à terme l'augmentation des coûts de transport.

D'après l'INSEE, en 2007, 39 habitants travaillaient sur la commune. On ne peut prévoir une augmentation significative de ce nombre.

L'héliotropisme est l'attraction vers le Sud d'une population nordique recherchant des conditions climatiques plus douces ainsi qu'un cadre de vie plaisant. Ce courant affecte notre commune de façon modérée mais semble constant.

Le retour au pays des familles éloignées par l'exode rural des années 50-60 se traduit généralement par la reconquête du bâti traditionnel soit pour l'habitat permanent soit à titre de résidence secondaire.

La disponibilité foncière découle à la fois des limites imposées par la Carte Communale et la volonté des propriétaires de se dessaisir de leurs biens, à des prix compétitifs.

L'augmentation de population dans les années 1999-2006 a été de plus de 3% l'an.

L'ensemble des facteurs ne nous permet pas de penser que celui-ci pourra persister à ce rythme. En effet, si entre 1999 et 2006, nous voyons que 21 nouveaux logements ont vu le jour, depuis, au deuxième trimestre 2011, nous notons seulement la construction ou la mise en chantier de 7 logements dont 5 dans le village même.

La progression devrait donc se stabiliser autour de 1 % l'an. En conséquence, nous pouvons projeter à l'horizon 2020, une population d'environ 300 personnes.

Logement

Le tableau ci-dessous, issu des données INSEE, montre l'évolution récente et la corrélation entre la création de logements et l'évolution numérique de la population.

Elle suit la création de nouveaux logements. La vacance existe mais on ne peut la considérer que comme marginale et correspondant à la rotation normale du parc.

Année de recensement	1975	1982	1990	1999	2006	2015
Résidences principales	77	88	85	83	104	114
Résidences secondaires	37	31	46	47	40	48
Vacants	21	30	10	7	10	9
% vacants/total	15,56%	20,13%	7,09%	5,11%	6,49%	5,26%
Nbre personne/logt	2,7	2,5	2,3	2,5	2,6	2,5

Le taux d'occupation des logements est le reflet de la structure de population. Les couples jeunes avec enfant y sont la majorité. Compte tenu des critères de croissance que nous avons examinés au paragraphe précédent, nous pensons que c'est celui de la disponibilité foncière qui l'emportera. Donc nous projetons un maintien des structures familiales telles que nous les voyons aujourd'hui.

Cela nécessite des logements assez grands. Autre point à ne pas négliger est celui du type d'habitat. En effet, la demande est nettement orientée vers les maisons individuelles avec des terrains de grande dimension (typiquement de 1000 à 2000 m²). Cela est contraire au principe de gestion économe de l'espace exprimé par le code de l'urbanisme mais résulte d'une recherche d'espace pour jardiner, voire posséder des animaux. Il n'est pas dans les attributions d'une Carte Communale de réglementer la dimension des terrains constructibles. (mais le SCOT intervient)

Cependant, pour évaluer les besoins en surface constructible, nous sommes tenus de prendre en compte cette donnée. D'après les données recueillies auprès de la mairie, le nombre total de logements devrait se situer à hauteur de 171.

En fait, au fil de l'eau, si la commune ne faisait rien, l'offre de logement naturel sera insuffisante.

En tout état de cause, la position qui a toujours prévalu des grandes parcelles portant une habitation familiale est à ce jour révolue.

C'est même une prérogative drastique du SCOT qui fixe la norme de 10 logements l'hectare, pour éviter, et c'est compréhensible, une trop grande consommation de terres pour un apport en habitants faible.

La commune est à un tournant entre des habitudes villageoises ancestrales et de nouvelles règles qui anticipent des réalités qui s'imposeront à l'horizon 2020/2030.

C'est tout le territoire intercommunal et l'emprise des 159 communes composant le SCOT qui sont concernés par cette mutation inscrite dans toutes les normes d'urbanisme.

Etant donné le faible taux de vacances de logements, accueillir ces nouveaux habitants implique la construction allant au-delà d'une trentaine de nouveaux logements.

Les besoins en surface constructible sont donc de l'ordre de 3 à 4 hectares inférieur de toutes les façons à ce que l'actuelle Carte Communale prévoyait, mais dans de mauvaises conditions, compte tenu des évolutions réglementaires.

Evolution de la Carte Communale

Depuis son approbation, des constructions ont été édifiées et cela dénote une dynamique retrouvée, mais insuffisante.

Cela nous permet de repérer les espaces résiduels disponibles à la construction, à l'intérieur des zones "constructibles de la Carte Communale approuvée".

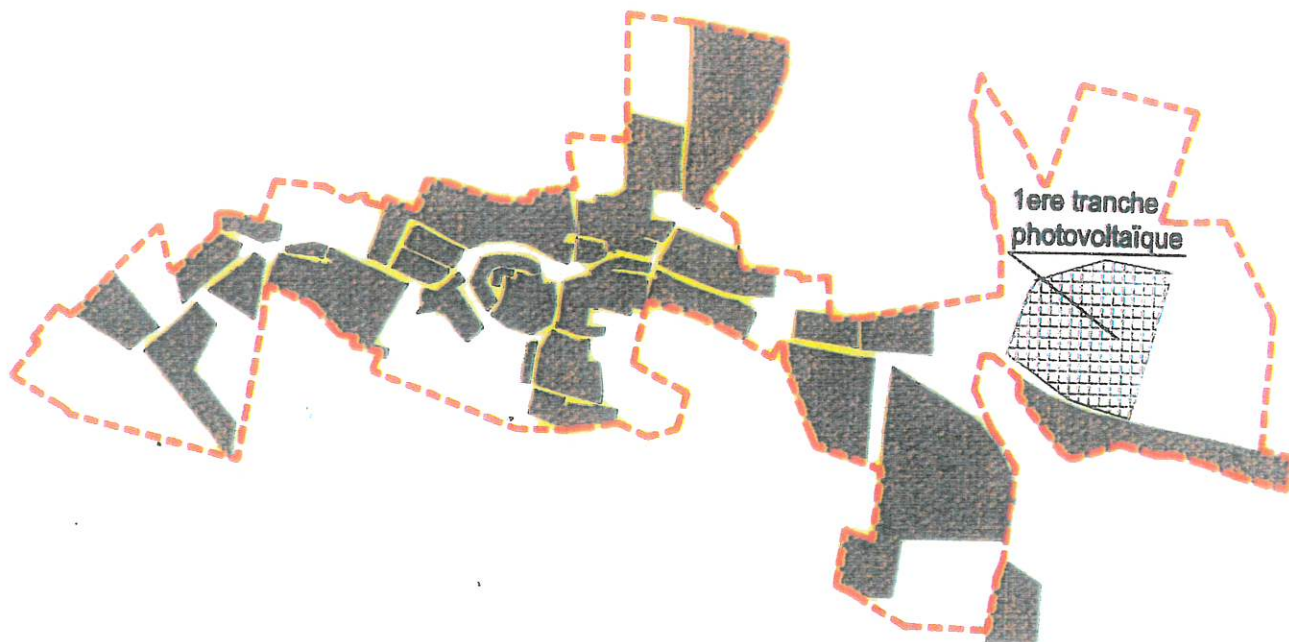
Sur le schéma ci-dessous, sont repérées les limites des zones "constructibles" de la Carte Communale approuvée ainsi que les parties actuellement construites.

Hors de la partie située à l'Est, dans les environs de la première tranche du projet photovoltaïque, nous évaluons le potentiel constructible à 20 logements (maisons individuelles).

Ensuite le reste de la réserve foncière urbanisable se situe dans les hameaux et les nouvelles extensions.

La capacité théorique reste relative, dans le périmètre du bourg certains terrains potentiellement constructibles resteront des jardins ou seront affectés à d'autres usages du vivant de leurs propriétaires. L'ouverture à la construction n'est pas automatique et s'étalera sur plusieurs générations.

Les hameaux et les nouveaux sites dédiés dans la partie Ouest du bourg devraient apporter les espaces suffisant pour un tel objectif mesuré mais indispensable à la vitalité du Village.



2 - option de la révision de la Carte Communale

Pour élaborer sa nouvelle Carte Communale, la commune de Villemagne s'est résolument placée sous les nouvelles dispositions du

« Scot Pays Lauragais »

applicable depuis le 26 janvier 2013.

C'est le document directement opposable avec lequel la Carte Communale doit impérativement être compatible.

2-1 LA JUSTIFICATION DU CHOIX DES ÉLUS

La justification des choix des élus se doit d'être indiquée dans le rapport de présentation.

- Villemagne présente cette particularité évidente qu'on peut la traverser par la départementale qui dessert les autres villes du département au travers d'un hameau-village où de nombreuses maisons bordent la chaussée, et penser qu'on a traversé le cœur de village, or le cœur de village de Villemagne est largement au-dessus, et constitue de fait une centralité totalement autonome.

De même, proche de l'axe routier majeur de la commune, la zone artisanale s'est développée empiriquement ainsi qu'un autre hameau en continuation (l'Espérance), totalement autonome, qui est lui aussi au plus près de l'axe routier majeur, et un autre hameau (de Cazes) qui s'est également développé en activité touristique, au croisement de deux départementales dont l'une rejoint le cœur de bourg.

Ce qui donne pour le village de Villemagne ce type de développement harmonieux en agrégation de maisons, sur des points précis bien desservis et facilement accessibles, qui ont constitué avec le temps des hameaux, obéissant en partie à des règles propres, ils sont devenus de fait des hameaux autonomes, autour d'un cœur de village qui lui est relativement excentré des moyens de communications.

La commune pour rester dans le sillage du SCOT et anticiper les obligations qui en découlent se place d'ores et déjà dans la conformité du document qui lui est opposable et qui impose une compatibilité. Elle justifie son choix par la volonté claire de répondre à des orientations majeures de développement durable, et en réduisant à son échelle l'étalement urbain, en concentrant les futures constructions sur des zones identifiées, ces zones dont les élus ont la connaissance et la maîtrise des réalités au quotidien, ont été retenues au plus près des constructions existantes, comme le SCOT le préconise, équitablement réparties sur les trois « zones-hameaux » déjà construites et constituées aux yeux du SCOT en hameaux, ou bourg indépendants.

La Carte Communale de Villemagne, conformément au SCOT, consacrera ces hameaux qui sont déjà construits depuis toujours, mais cela n'était pas encore traduit sur les documents anciens. Le périmètre de chaque hameau est consacré de façon compacte et équilibrée, pour permettre quelques constructions supplémentaires dans les dents creuses et en continuité des constructions existantes. Les parcelles qui le permettent seront accessibles pour certaines en dehors de la route départementale dont la desserte reste toujours problématique au niveau sécurité. Cela a été pris en compte.

Pour répondre à la prescription du SCOT visant la centralité villageoise, sous les réserves rappelées d'un village conçu à l'origine en étoile à trois branches du fait du désaxement de la route principale, le cœur de bourg en continuité parfaite avec les constructions existantes n'a pas été oublié. Il sera doté de deux petites zones permettant quelques constructions, l'extension envisagée est contenue dans les 10/20 % de l'emprise actuelle pour les hameaux ainsi que pour le développement du bourg, alors que le SCOT permettrait théoriquement d'aller bien au-delà.

Il faut aussi considérer pour le choix des parcelles ouvertes à la construction, que le bourg étant pour grande partie (l'Est) en zone Natura 2000, l'effort sera porté sur deux zones particulièrement adaptées, au Nord et au Sud du bourg accessibles par une route bien desservie.

Villemagne est aussi aux portes de Castelnaudary qui est un des pôles majeurs d'offre de logement du SCOT, (16 kms de Castelnaudary et 8 kms de Saissac) qui de ce fait peut participer à sa manière à l'offre effective de logements voulue par le SCOT, en limitant l'usage des terres agricoles remarquables de la plaine lauragaise, en fonction de tous ces éléments, la commune a identifié ses besoins et justifié ses choix pour un développement harmonieux de Villemagne, dans le respect des règles qui s'imposent à son document d'urbanisme.

C'est le choix de la modération qui est fait par la commune.

Plusieurs extensions, en petit nombre, équitablement réparties sur la commune, procèdent de la densification de zones existantes (prescription 62 du SCOT), autour des bourgs et hameaux anciens, en parfaite continuité avec le bâti actuel, accessibles en sécurité.

C'est l'option d'une ouverture modérée des parcelles sur toute la commune, permettant d'éviter l'effet lotissement et étalement urbain qui va avec un pôle unique.

Il est important de souligner que globalement, la Carte Communale en harmonisant les possibles en fonction des documents opposables, entend maîtriser les zones urbanisables par rapport à l'ancien document.

Cet effort se traduit par un rééquilibrage sur les pôles déjà construits de tout son territoire, en répartissant équitablement, en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, entre tous les hameaux les nouvelles parcelles.

La zone constructible portée sur l'ancienne Carte Communale située en zone Natura 2000 est déclassée, pour recevoir à la place un équipement de développement durable, compatible avec le SCOT et avec la nature du site, puisque placé en extrême limite de la zone et accolé au village.

2-2 LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le SCOT redéfinit les formes d'extension des constructions dans les villages ; les hameaux villages et les hameaux, il reprend en cela les dispositions générales qui lui sont opposables de la Loi Montagne.

Prescriptions du SCOT :

Il est souhaité que l'ensemble des communes limite les constructions nouvelles autour des hameaux afin de privilégier le développement du bourg visant ainsi un renforcement de la centralité villageoise.

Par conséquent, l'extension des hameaux sera limitée lors de toute nouvelle élaboration ou révision d'un document de planification urbaine locale. Pourront être autorisés le comblement des dents creuses ou la construction de nouveaux logements en densification de la zone.

Ponctuellement, des extensions mineures de certaines de ces zones seront tolérées, dans la limite maximale d'environ 10 à 20% de l'emprise actuelle. Les hameaux – villages pourront être étendus de manière plus significative mais ne dépassant pas un tiers de leur surface.

L'extension mesurée devra respecter les prescriptions du DOG concernant l'urbanisation du bourg. Ces extensions s'envisageront en évitant les développements linéaires.

Au niveau de l'urbanisation il convient de donner à des hameaux existants leur place dans la Carte Communale, en formalisant leur périmètre sur la nouvelle cartographie.

– Après réflexion, les élus justifient le choix qu'ils ont fait de poursuivre dans des proportions mesurées, pour tenir compte du SCOT, et de façon pragmatique pour un développement harmonieux, de porter l'effort de construction sur ces seuls secteurs déjà clairement identifiés:

Comme un hameau, un hameau-village, une zone d'activité fonctionnelle, ainsi que les alentours du bourg ancien constituant une centralité désaxée de la route départementale, disposant des équipements publics du village type, mairie, école, épicerie, bibliothèque, cantine, garderie.

– Le SCOT par le PADD et dans ses objectifs prioritaires, pour limiter entre autre les pollutions par les gaz à effet de serre etc., recommande la constructibilité de zones déjà bien desservies en équipements collectifs et surtout disponibles en transport en commun, pour éviter les déplacements individuels, c'est le cas des deux hameaux sur la départementale, biens desservis par les transports collectifs (bus), et de la zone d'activité qui est située sur les deux côtés de la route départementale offrant une bonne accessibilité sans besoin de nouvelles infrastructures.

Ce sont des activités artisanales bien sur non polluantes, qui sont prévues et qui existent déjà sur la zone, il s'agit d'une régularisation.

– après réflexion, les élus justifient le choix qu'ils ont fait de poursuivre dans des proportions mesurées, pour tenir compte du SCOT, et de façon pragmatique pour un développement harmonieux, de porter l'effort de construction sur ces seuls secteurs déjà identifiés par tous comme des hameaux, des hameaux-villages, une zone d'activité existant, autour du bourg ancien constituant une centralité désaxée de la route départementale.

Les Hameaux

En introduction du dossier de la révision, nous avons exposé les buts de cette révision. Nous allons voir comment cela se traduit dans les Hameaux.

Le zonage institué concerne les écarts situés au Sud du village. Le but est de permettre l'évolution de bâtis existants, d'y adjoindre des annexes, etc. alors que le Règlement National d'Urbanisme ne le permet que pour les bâtiments agricoles et que la Loi Montagne ne prévoit que les hameaux.

Le code de l'urbanisme (article L 145-3 III) autorise: des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles (. . .) Lorsque la commune est dotée (. . .) d'une Carte Communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux. C'est aussi l'apport du SCOT qui reprend ces notions à son compte.

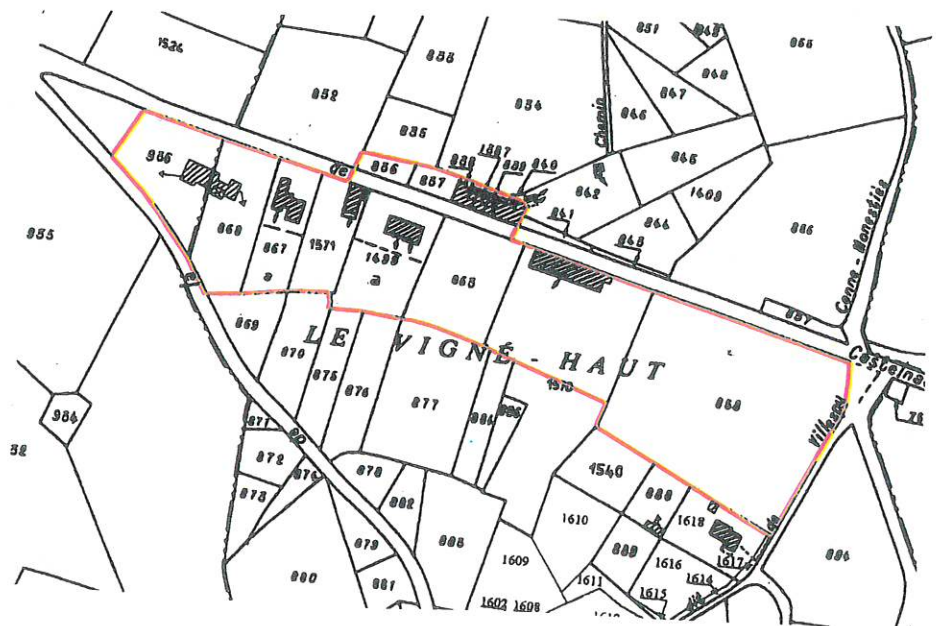
Pour cela, le critère retenu est la présence de constructions à usage d'habitation, sans lien avec une exploitation agricole et présentant une continuité ; cela exclut les habitations éparses situées dans les environs de la métairie de Bouriatte qui ne peuvent être considérées comme constituant un hameau, sachant en outre que ce lieu est situé en Zone Natura 2000.

Les deux ensembles répondant aux critères sont :

- La métairie de Cazes
- Le hameau de l'Espérance.

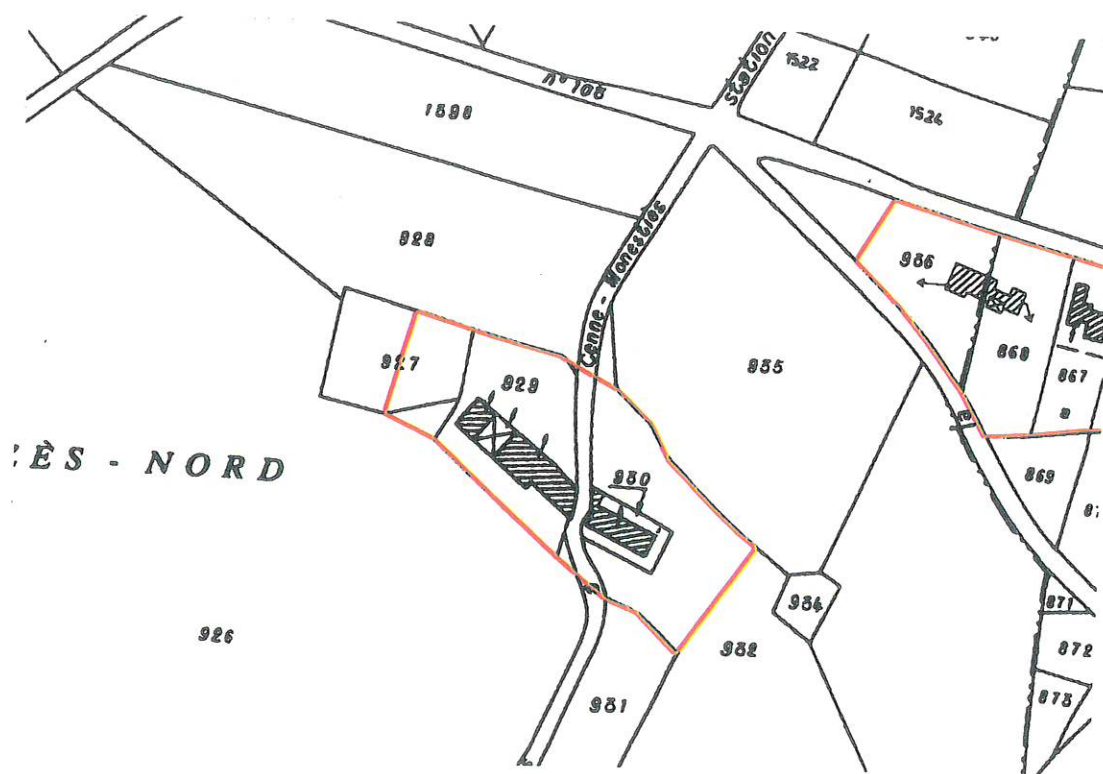
Hameau de l'Espérance

La pointe Ouest a été soustraite des zones constructibles afin de ne pas entraver un éventuel aménagement du carrefour. La limite Sud se confond avec les limites cadastrales et englobe les dispositifs d'assainissement autonomes, la limite Est a été incluse dans le hameau défini naturellement par le contexte qui préfigure.



Les routes départementales et autres voies ont délimité un îlot particulièrement bâti qui a vocation à accueillir d'autres constructions dans sa partie desservie par les voies d'accès.

Cette zone porte actuellement une activité touristique à développer.



Activités

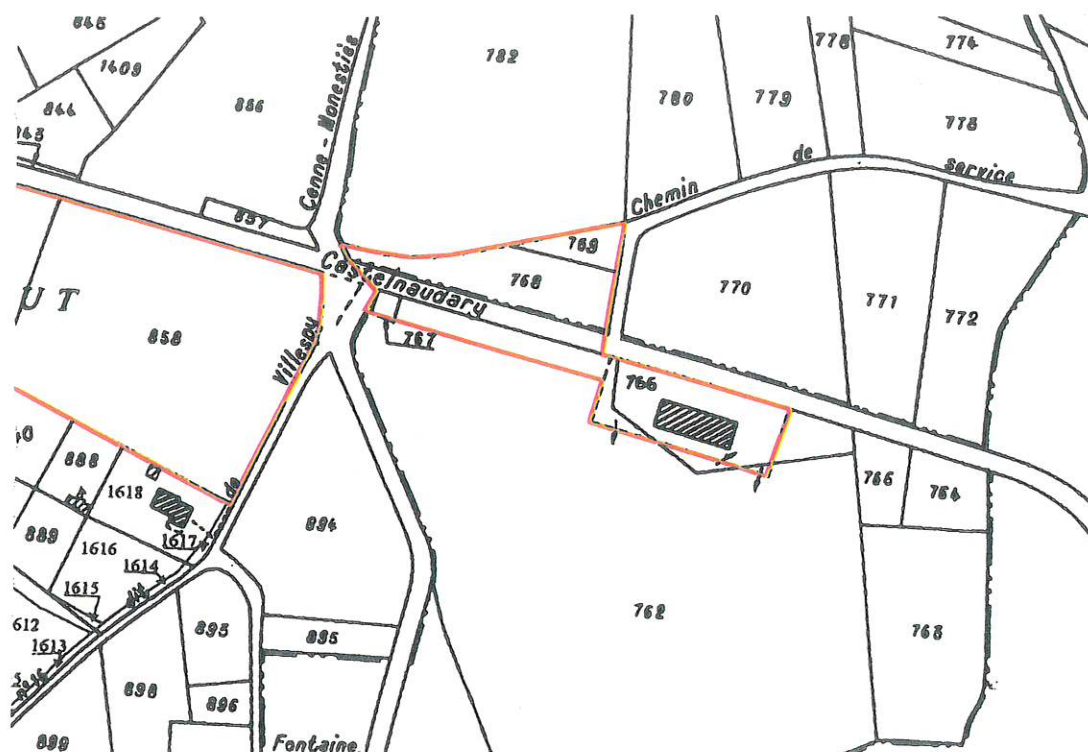
La Carte Communale approuvée fin 2005 ne repérait aucune zone d'activité sur la commune alors que cette possibilité est compatible avec l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme. Dans la partie état initial de l'environnement du présent dossier, nous avons vu que de part et d'autre de la RD 103 (lieu-dit Bourriate Nord) existaient des activités : maçonnerie et charcuterie.

Cette dernière fonctionne d'ailleurs sous forme d'atelier relais. Cela seul aurait justifié son inscription dans la Carte Communale et la révision doit rectifier cet oubli.

Zone Artisanale

La délimitation (voir extrait du plan réglementaire ci-dessous) comprend l'ensemble des bâtiments existant pour la charcuterie et ses annexes installées au Sud et les terrains utilisés par le dépôt de maçonnerie au Nord.

Cette définition dans la Carte Communale a pour effet de privilégier les constructions à usage professionnel ou directement liées à cette activité type maison de gardien.



Village bourg

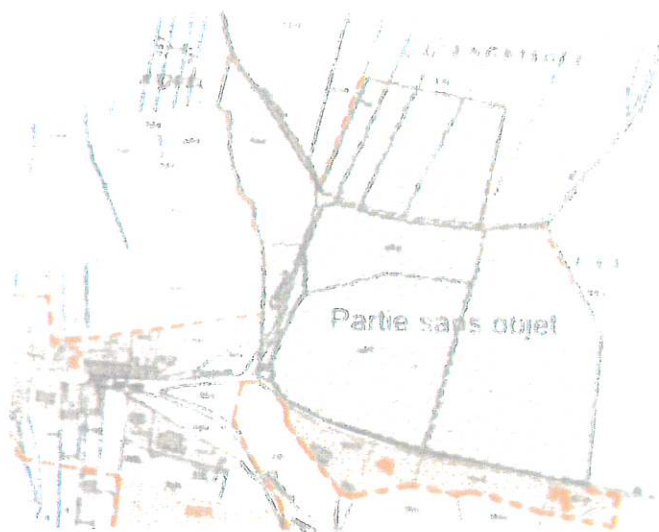
Est du village

La situation est ici différente. En effet, la Carte Communale approuvée y a défini une zone constructible, en direction de l'habitat, sur des terrains essentiellement communaux. Nous avons relevé que son dimensionnement était sans rapport avec la demande en nouveaux terrains constructibles telle que nous pouvions la percevoir sur les 5 ou 10 ans à venir.

En conséquence, en application du principe d'utilisation économe de l'espace (article L 121-1 du Code de l'Urbanisme), les surfaces dédiées à la construction de nouveaux logements doivent être réparties sur d'autres secteurs déjà urbanisés de la commune, tels les hameaux et bourg, et ne peuvent plus être accueillies sur cette partie située en zone natura 2000.



Disposition des éléments du projet de parc solaire



Sur l'extrait de plan ci-dessus, nous avons repéré les limites des zones constructibles de la Carte Communale approuvée et les parties actuellement urbanisées (hachures serrés).

La partie désignée comme sans objet n'est pas urbanisée et non desservie par les réseaux d'eau et assainissement. Elle a une contenance de 5 ha 54. Aménagée sous forme de lotissement, même avec un grand parcellaire, une trentaine de maisons pourraient y être construites.

Dans le même temps, la commune a accueilli favorablement un projet de ferme photovoltaïque sur une partie du terrain communal et une déclaration préalable a été déposée en 2009, suivant la procédure en cours à ce moment-là, sur une parcelle de 1 ha 3. Depuis le porteur de projet (Soleil du Midi) a souhaité étendre le projet sur des parcelles contiguës, pour une surface d'environ 3 ha 70. Ce nouveau projet (photo montage de la page précédente) est soumis aux exigences du décret n° 2009-1414 relatif aux procédures administratives applicables à certains ouvrages de production d'électricité. Le conseil municipal a donné un avis favorable le 12 mars 2009.

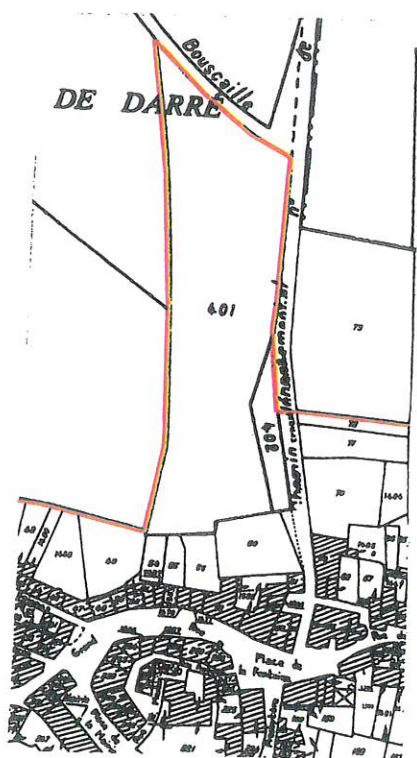
La communauté des communes pour sa part a déclaré (délibération du 24 mars 2009) ne pas s'opposer à des projets photovoltaïques à conditions qu'ils respectent la réglementation.

En conséquence, le document d'urbanisme doit être mis en compatibilité et le nouveau zonage est destiné à recevoir un équipement photovoltaïque.



Modifications concernant le village

Au Nord du village



La délimitation de secteurs dédiés aux activités au détriment de la capacité en construction de logements nouveaux doit être compensée. La commune dispose d'un terrain immédiatement aux abords du village (voir état initial de l'environnement) qui peut être facilement aménagé sous forme de lotissement. Les services communaux ayant besoin d'un bâtiment pour abriter leur matériel, il pourra être construit ici.

La modification apportée à la Carte Communale consiste en l'ajout des parcelles 401 et 402 (voir ci-contre)

Les deux sont propriété communale cependant, seule la 401 (hachurée sur le plan) est concernée par le projet communal. L'autre sert d'aire de stationnement, dépôt de conteneurs à déchets...

Elle est séparée de la parcelle 401 par la haie de cyprès vue page 10 du rapport de présentation.

Au Sud-Est du village

La Carte Communale approuvée a défini les zones constructibles en excluant des parties de terrain, rendant de facto inconstructibles celles qui sont incluses. Elle a également exclu des zones constructibles, une maison d'habitation existante de manière contiguë aux zones constructibles.

Le bas des réseaux d'assainissement est impropre à l'assainissement collectif. Le projet de révision de la Carte Communale vise à rétablir pour ces propriétés, une situation conforme à la destination qui était exprimée dans la Carte Communale approuvée. En effet, la délimitation doit pouvoir intégrer les dispositifs d'assainissement autonome.

Les terrains concernés par l'extension des zones constructibles sont ceux qui sont hachurés sur le plan ci-dessous.

Cela impacte le volume du potentiel constructif du village à hauteur de 2 à 3 maisons individuelles. Sur le plan ci-dessous sont reportés les terrains non raccordables au réseau de collecte :

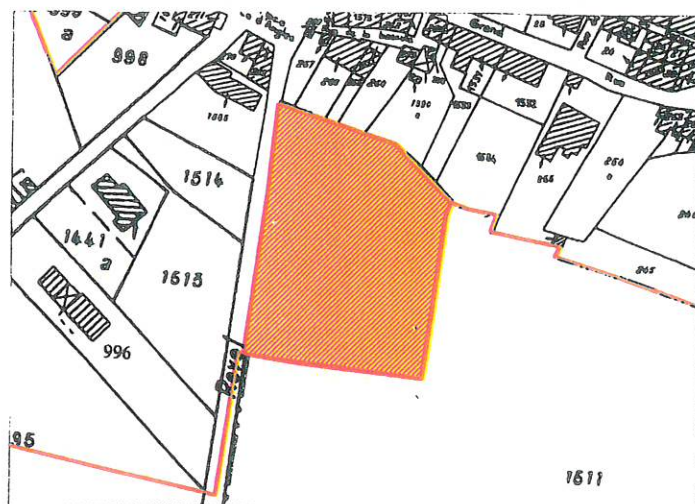


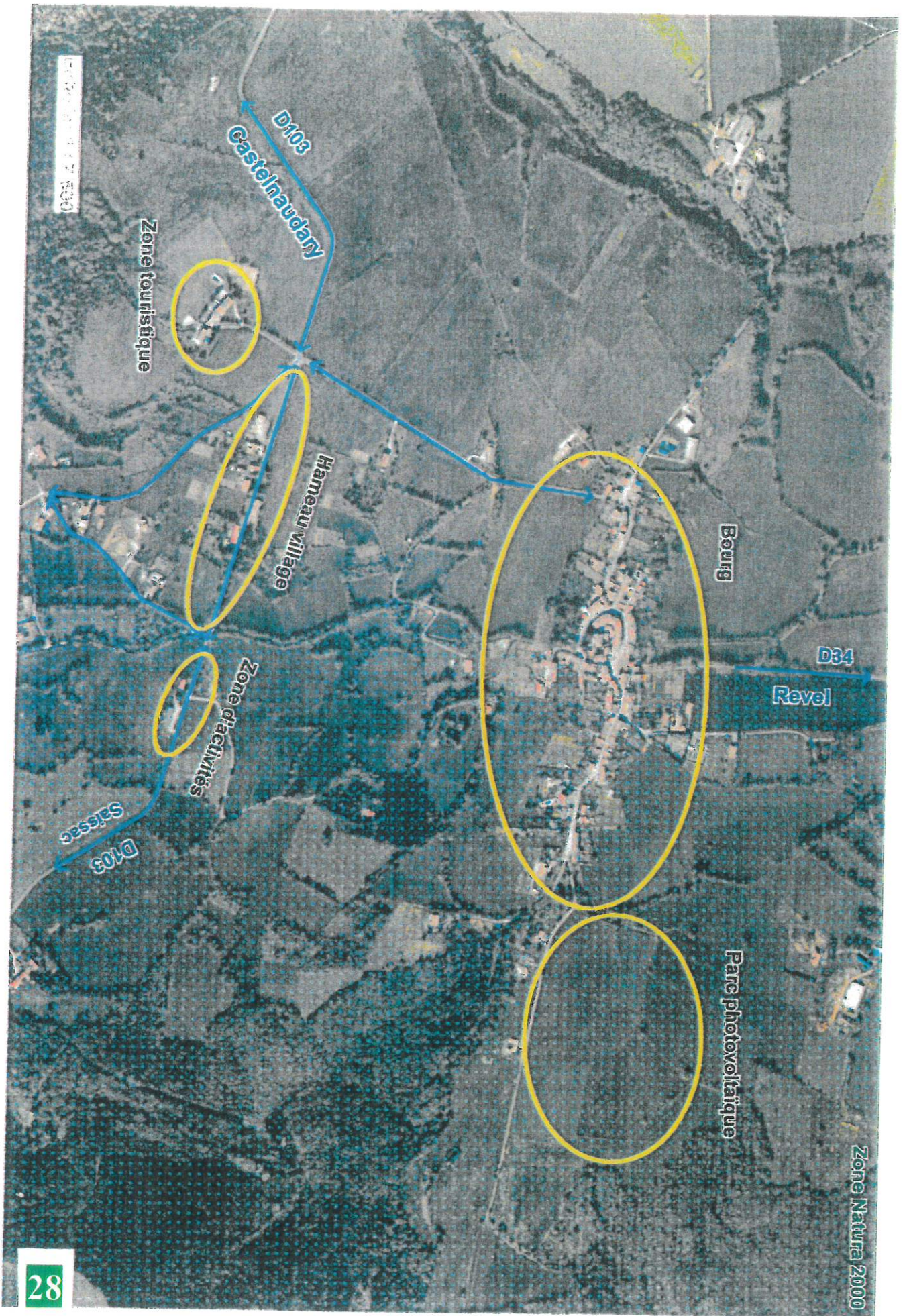
Au Sud du Bourg-village

A l'entrée Sud du bourg du village, en continuité des constructions existantes, il est prévu une zone de 6000 m², pour faire la symétrie avec les constructions placées de l'autre côté de la route départementale et permettre une entrée de bourg cohérente et harmonieuse et supprimer l'effet d'alignement linéaire.

Le choix s'est porté sur cette zone adaptée à recevoir en toute sécurité quelques constructions, car elle se situe également en dehors du périmètre de la zone Natura 2000, qui impacte plus ou moins près de la moitié du bourg.

Cette zone qui recevra quelques habitations conformément à la densité minimale prévue au SCOT pour économiser l'espace, permettra d'atteindre les objectifs de développement de population nécessaire à la vitalité du village. La desserte de cette zone sera assurée en toute sécurité par une seule entrée sur la route départementale à moindre circulation.





2-3 PRODUCTION D'ENERGIE

C'est une des préconisation du SCOT Pays Lauragais.

L'implantation de sites de production d'Énergie photovoltaïque hors sol sera favorisée et encouragée en particulier sur les toitures de bâtiments d'activités ou d'habitat.

La volonté de développer les Énergies renouvelables affichée dans le SCOT, en particulier en faveur de l'énergie photovoltaïque, va dans le sens des politiques de réduction de la production d'énergies génératrices de gaz à effet de serre.

“Les principaux projets économiques de production d'énergie renouvelables (solaires, éolien, biomasse...) font l'objet de l'établissement de zonage spécifique dans les documents d'urbanisme.

(Prescription P24 DOG)

A nuancer : Le SCOT n'intervient qu'indirectement en facilitant la mise en œuvre de projets.

Il ne peut imposer leur réalisation effective.

Prescription P23 DOG

« avant tout nouveau projet d'exploitation... ou projet industriel de production d'énergie renouvelable, et pour une meilleure réflexion, il convient de s'appuyer sur les études d'opportunité déjà existantes ou à réaliser à l'échelle intercommunale »

Le long travail de diagnostic ENVIRONNEMENTAL fait pour l'élaboration du SCOT sur la commune peut être intégré à la présente Carte Communale révisée, c'est un travail complet et fouillé qui répond à toutes les conséquences.

L'étude environnementale a été approfondie par le SCOT.

Le document opposable permet en créant une zone spécifique ce genre d'équipement « énergie durable » clairement identifié au SCOT.

Prescription n°13 du DOG

De toutes les façons, le diagnostic poussé sur l'environnement pour l'élaboration du SCOT doit être repris purement et simplement, car si le SCOT s'opposait au projet photovoltaïque il ne pourrait pas se faire, et ces équipements ne peuvent être réalisés qu'en respectant les dispositions du SCOT.

Ces équipements font l'objet d'un permis de construire spécifique depuis le décret de décembre 2009 délivré par le Préfet de l'Aude après une étude d'impact en cette matière, la commune entend appliquer le SCOT et tout permis de construire de tels équipements est du ressort du Préfet de l'Aude.

Dans les espaces protégés seront autorisées les activités humaines relevant de l'entretien et de la gestion écologique :

- toute nouvelle urbanisation est interdite à l'exception :
- des voiries structurantes sous réserve du maintien des corridors écologiques et de l'adoption de mesures compensatoires
- des équipements (bâtiments, infrastructures, voies d'accès...) liés à l'assainissement, l'eau potable et les eaux pluviales des infrastructures d'intérêt général (gaz, télécommunications, électricité...) des liaisons douces.

“Ces projets concerneront des terres de faible valeur agricole et non irrigables.”

Le projet de ferme photovoltaïque s'inscrit dans ces préconisations et respecte le document opposable en matière d'urbanisme.

L'équipement photovoltaïque

LA COMMUNE DE VILLEMAGNE a convenu qu'un projet d'implantation d'une ferme photovoltaïque était une opportunité qu'elle devait encourager.

Cela répond aux orientations majeures du SCOT Pays Lauragais.

Ce projet sera réalisé par un particulier, sur un terrain privé.

La commune entend prendre toutes les précautions pour que ce projet s'inscrive dans les objectifs et dans le cadre des dispositions opposables.

La commune a décidé qu'il devait être situé sur un site le mieux adapté.

La Carte Communale doit ouvrir le droit, dans le respect des normes opposables, et préciser la zone la mieux adaptée à recevoir un tel projet.

C'est une ancienne zone constructible située sur un site Natura 2000 qui n'a plus vocation à être urbanisée du fait de la protection et du fait du nouveau SCOT qui reprend cette protection en la complétant.

Le SCOT favorise ce genre de projet.

De même le SCOT, ce document novateur, concernant 1830 km² de territoire, trois départements sur deux régions françaises, et 159 communes, sollicite la prise en compte des énergies renouvelables, sans l'organiser, car comme il est rappelé ce n'est pas le rôle de ce document, il le préconise ardemment.

La production d'énergie renouvelable est en croissance car elle peut s'appuyer sur des conditions météorologiques favorables (vents et ensoleillement).

Ce potentiel est en cours de développement sous forme de parcs éolien et photovoltaïque.

- Le SCOT entend promouvoir ce type d'énergie correspondant à un développement durable maîtrisé, Villemagne entend y répondre.
- C'est à cette orientation que la commune entend répondre en priorité en prévoyant sur un terrain communal urbanisable à ce jour, un «parc photovoltaïque» en lieu et place d'un lotissement envisagé antérieurement.

La production d'énergie renouvelable est en croissance car elle peut s'appuyer sur des conditions météorologiques favorables (vents et ensoleillement).

Ce potentiel est en cours de développement sous forme de parcs éolien et photovoltaïque.

Le SCOT entend promouvoir ce type d'énergie correspondant à un développement durable maîtrisé, Villemagne entend y répondre, c'est ce que la Carte Communale précise en conformité avec le SCOT opposable.

Protection de l'environnement

Le SCOT Pays Lauragais permet la protection des zones composant le réseau Natura 2000.

Il ressort de la synthèse du SCOT

“Les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié leur délimitation. Ces mesures ne conduisent pas nécessairement à interdire les activités humaines dès lors qu'elles n'ont pas d'effets significatifs sur ces habitats naturels et ces espèces”

Pour Villemagne, la protection concerne la Vallée du Lampy.

Le SCOT par ailleurs ajoute une protection à cette réglementation en intégrant les espaces Natura 2000 du territoire dans sa classification d'espaces naturels à protéger: espaces naturels remarquables, espaces naturels de grande qualité, grands écosystèmes ou continuité écologiques.

En le représentant cartographiquement et en leur associant des prescriptions (trames bleues, trames vertes).

Les incidences du SCOT en faveur de la préservation des milieux naturels remarquables plus sensibles, zones du réseau Natura 2000 notamment, se traduiront par un renforcement des mesures de protection visant les activités humaines et l'interdiction de toute nouvelle urbanisation à l'exception de celles nécessaires aux services et équipements publics.

Le SCOT renforce donc le réseau Natura 2000 et définit les équipements qui peuvent être implantés. Une ancienne zone urbanisable en extrême limite du secteur Natura 2000 bassin du Lampy est supprimée et remplacée par un équipement compatible de production d'énergie photovoltaïque, admise au SCOT. C'est pour cela que la zone anciennement urbanisable est désormais dévolue à cet équipement souhaité par le SCOT.

3 - incidence de la Carte Communale sur l'environnement

Gestion économe de l'espace, incidences sur la population :

En délimitant des zones constructibles et non constructibles, la Carte Communale "planifie" la consommation d'espace au profit de l'urbanisme. En même temps; elle génère la possibilité de construire de nouveaux logements donc de favoriser l'accroissement de population. Sur le tableau de la carte page suivante, nous présenterons l'évolution de la Carte Communale telle qu'elle apparaît à travers la révision.

NB ce tableau a été réalisé à partir de surfaces mesurées sur le cadastre numérisé.

Incidences sur le régime des eaux :

La révision a pour effet de maintenir les prévisions de construction de logements, elles étaient déjà faibles et doivent être développées pour espérer une vitalité du village.

En conséquence, la pression future sur le traitement des eaux usées ne va pas augmenter, puisque certains hameaux ne sont pas reliés à l'assainissement collectif, et que la grande zone pavillonnaire a été supprimée.

Il en est de même sur la demande en eau potable qui restera aussi stable que les besoins en traitement des eaux usées.

En ce qui concerne les eaux de ruissellement, la densité de construction et les surfaces imperméabilisées ne justifient pas le réseau de collecte et le traitement particulier des eaux pluviales.