

commune de COMBEFA

# CARTE COMMUNALE

approuvé après enquête  
publique par délibération  
du Conseil Municipal  
en date du

30 OCT. 2007

Le Maire



**René BERTRAND**  
Maire

approuvé par  
arrêté préfectoral  
en date du

Albi le : 28 DEC. 2007

Le Préfet

Pour le Préfet,  
et par délégation,  
le secrétaire général

Eric MAIRE

1 - rapport de présentation

**COMMUNE DE  
COMBEFA**

**CARTE COMMUNALE**

**RAPPORT DE  
PRESENTATION**

**PROJET**

# **INTRODUCTION**

## **1 - SITUATION ACTUELLE EN MATIERE D'URBANISME**

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

## **2 - MOTIVATIONS DE LA COMMUNE**

L'initiative de l'élaboration de la carte communale a été prise par délibération du Conseil Municipal de COMBEFA. En effet, par délibération du 20 juin 2002, la commune a souhaité engager cette procédure en sollicitant le concours financier de l'Etat pour les dépenses entraînées par les études et en demandant la mise à disposition gratuite des services de la Direction Départementale de l'Equipement pour l'établissement de la Carte Communale en application de l'article L 12.1.7. du Code de l'Urbanisme.

### **3 - REGIME JURIDIQUE DE LA CARTE COMMUNALE**

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain 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 de COMBEFA 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° Evalue les incidences** des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

**- 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 qui sont 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 autorisé.

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 Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

# I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

## 1 – Situation géographique

La commune de COMBEFA est située à environ cinq kilomètres à l'Ouest de l'agglomération Carmausine et à une quinzaine de kilomètres au Nord-Ouest de l'agglomération Albigeoise.

D'une superficie de 293 ha, à une altitude moyenne de 330 m, elle s'étire en orientation Nord-Sud sur 1,7 km environ et en orientation Est-Ouest sur 3 km.

## 2 – Situation administrative

Située dans le Pays Albigeois et Bastides de l'arrondissement Nord du Tarn (arrondissement d'Albi) la commune de COMBEFA fait partie du canton de MONESTIES créé par arrêté du 26 novembre 1790, elle appartient à la Communauté des Communes du Ségala Carmausin.

La commune a intégré différents syndicats intercommunaux :

- Syndicat de la Roucarié - Eau potable
- Syndicat d'Électrification Rurale du Carmausin (SERC) - Electricité
- Ordures ménagères (traitement par le CET TRIFYL de Blaye les Mines).

## 3 – Les voies de communication

La commune de COMBEFA est essentiellement desservie par la R.D. 73, classée en 2<sup>ème</sup> Catégorie.

Les accès directs sur la route départementale n°73 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.

Un maillage de voies communales ou chemins ruraux permet la desserte du village et des hameaux vers cette voie principale.

## 4 – Descriptions du territoire communal

Le territoire communal rattaché au Ségala-Carmausin se caractérise par un sol calcaire. Le bâti ancien comme récent s'est positionné sur les contreforts calcaires de la vallée de la Zère.

Les coteaux sont parsemés de petits bosquets (garrigues) composés en grande partie de chênes et de quelques friches où poussent genévriers et genêts d'Espagne.

Le terrain est accidenté, L'analyse topographique du territoire permet de distinguer essentiellement :

- un secteur relativement plat qui part des ruines du château et des lieux-dits « la Plaine et le Parc » et qui s'étire jusqu'au lieu dit « la Carral » à une altitude moyenne de 330 mètres.
- L'essentiel du territoire transite vers le bassin versant de la Zère.

La commune de COMBEFA est limitrophe avec les communes suivantes :

- au Nord et Nord-Ouest : la commune de MONESTIES,
- à l'Est : la commune de St BENOÎT de CARMAUX,
- au Sud : la commune de LABASTIDE GABAUSSE.

L'habitat reste concentré autour de la Mairie et de l'École et s'organise en enfilade le long de la voie communale n° 6 qui rejoint la RD 73 jusqu'au lieu-dit « Pouilhounac ».

Le bâti est constitué de quelques constructions anciennes en pierre de taille blanche (calcaire). Certaines d'entre elles constituent des corps de fermes importants, parfois rénovés. L'utilisation de matériaux de construction traditionnels, employés dans l'habitat récent permet d'observer une bonne insertion environnementale.

L'origine de Combefa remonte au XI<sup>ème</sup> siècle. Le château de Combefa , construit en 1270 par Mgr de Combret, était la demeure des évêques d'Albi. Le château fut également la résidence de prédilection de Louis d'Amboise en 1480. Ce même Louis d'Amboise fit construire en 1503 la merveilleuse chapelle embellie de vingt-cinq sculptures polychromes représentant la célèbre mise au tombeau.

C'est en 1761, négligé et délaissé financièrement par les évêques d'Albi, que le château de Combefa commença à être détruit sous l'épiscopat de Mgr de CHOISEUL STAINVILLE.

Les habitants de Monestiès réclameront les statues de la célèbre mise au tombeau en 1774. Mgr de Bernis acheva sa démolition en 1787. Les pierres du vieux Combefa ont servi à aménager le quai Choiseul à Albi ainsi que divers travaux du Palais de la Berbie ou du Petit Lude toujours à Albi.

## 5 – La démographie

La commune comportait 132 habitants au recensement de 1999, et connaît un essor depuis 1990.

Année	1975	1982	1990	1999	2006
Population	132	151	117	132	138

Cette augmentation sensible depuis 1990 est due à un solde naturel positif (+5) et à un solde migratoire positif (+10).

La commune au recensement de 1999 comptait 28 % de jeunes de moins de 20 ans pour une moyenne départementale de 21.8 %.

Les plus de 75 ans ne représentaient que 3,2 % de la population alors que la moyenne départementale est de 10.8 %.

## 6 – Le logement

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

Année	1982	1990	1999
Parc de logement	35	44	54
Résidence principale	35	39	44
Résidence secondaire	0	3	6
Logement vacant	0	2	4

Le parc de logements a été réalisé pour 29,5 % avant 1915.

Néanmoins, les éléments de confort sont dans l'ensemble présents dans la majorité des logements.

Il n'y a pas de logements sociaux sur la commune .

La commune n'a pas bénéficié d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).

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

<b>Années</b>	<b>Demandes de CU</b>	<b>PC logements autorisés</b>
1999	6	5
2000	-	5
2001	5	4
2002	6	2
2003	-	10
2004	12	5
2005	3	7

Ce tableau ne fait cependant pas apparaître les logements rénovés .

## **7 – L’emploi**

Au dernier recensement de 1999, la commune comptait 57 actifs (36 hommes et 21 femmes). La population active ayant un emploi était de 48 (40 salariés et 8 non salariés).

## **8 – Les activités économiques et les services**

L’essentiel de l’activité économique de la commune est générée par l’agriculture

De même les services ci-après sont disponibles :

- ADMR – Aide ménagère

## **9 – L’agriculture**

L’activité agricole telle qu’elle ressort du recensement agricole de 2000 s’établit comme suit :

<b>Années</b>	<b>1988</b>	<b>2000</b>
Nombre d’exploitation	3	6
Superficie Agricole utile moyenne (ha)	52	54

On constate une augmentation du nombre d’exploitations avec également une légère augmentation de la surface agricole utile moyenne.

La superficie agricole utilisée par les exploitations est de 325 ha parmi lesquelles on compte 283 ha de terres labourables et 39 ha enherbées.

L’essentiel de l’activité agricole est consacrée à la production céréalière 166 ha.

La commune de Combefa est incluse dans l’aire délimitée de l’ AOC des vins de Gaillac.

## **10 – Les services publics – Vie associative**

La commune ne dispose pas d’école publique communale et les enfants sont scolarisés sur la commune voisine de MONESTIES.

Des associations animent la commune dans le milieu culturel et de loisirs, ce sont :

- COMBEFA Animation

## **11 – Les équipements**

### **Eau potable**

L'adduction d'eau potable est assurée par le Syndicat d'adduction d'eau potable de la Roucarié.

### **Electricité**

La commune est desservie par la SERC.

### **Assainissement**

La commune de Combefa n'a pas de zonage d'assainissement de type « collectif ».  
Le SPANC (service existant au sein de la Communauté des Communes du Ségala Carmausin), assure le contrôle et le suivi des dispositifs autonomes sur le territoire communal.

### **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 ou à construire.

### **Transport collectif de personnes**

Le transport des élèves vers les écoles primaires et secondaires de MONESTIES et CARMAUX est assuré par la FEDERTEP.

## **12 – Les contraintes et les risques**

### **Les risques naturels**

La commune de Combefa figure dans le dossier départemental des risques majeurs (édition 1998) comme étant soumise à 1 risque majeurs de type naturel :

- risque feux de forêts.

## **II – LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D’AMENAGEMENT RETENU**

### **1 – Les objectifs de la collectivité**

#### **1 – Les objectifs de la collectivité**

Par la Carte Communale, la commune de COMBEFA souhaite donc offrir des terrains à la construction pour continuer le renouvellement de la population déjà amorcé en confortant les secteurs déjà bâtis.

#### **2 – Le parti d’aménagement retenu**

La carte communale se traduit par la mise en place d’une zone constructible de 38 ha qui part du lieu-dit : « Ratiès », englobe la zone Mairie/École et s’étire le long de la voie communale jusqu’au lieu dit : « la Carral » le long de la route départementale n°73. Cette zone incorpore le lieu-dit : « Pouilhounac » déjà fortement construit.

Les réseaux existants sont suffisants pour accueillir de nouvelles constructions.

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

Le parti d’aménagement découle :

- de l’organisation ancienne de l’urbanisation
- de la présence des équipements publics et en particulier de la possibilité de mettre en œuvre un dispositif d’assainissement autonome
- du souhait de densifier les constructions sur des secteurs déjà bâtis où les nouvelles habitations ne feraient que conforter l’appellation de hameau ou de bourg.

Il répond aux exigences de respect de l’espace agricole, préservation des activités économiques, prise en compte de la qualité de vie, préservation des paysages et de l’environnement.

A ce titre et afin de satisfaire la demande de la chambre d’agriculture, la municipalité aura la possibilité d’instaurer une majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par la carte communale.

Cette majoration est perçue au profit de la commune, conformément à l’article 54 de la loi SRU.

Le taux forfaitaire ainsi que la liste des terrains constructibles touchés par cette majoration seront communiqués au moment de l’enquête publique par la municipalité. Cette majoration sera arrêtée par délibération du conseil municipal après approbation de la carte communale.

## **Respect de l’espace agricole**

- les hameaux à dominante agricole ou d’élevage, les abords des fermes n’ont pas été rendus constructibles.
- l’essentiel des terrains constructibles est déjà proche de constructions anciennes ou d’habitations récentes.

La surface totale de la zone constructible y compris les parties déjà urbanisées et leurs espaces publics s’élève à 38 ha, représentant environ 13 % de la superficie de la commune.

## **Préservation des activités économiques**

Les activités économiques ne seront pas affectées par une zone constructible voisine afin de ne pas gêner leur développement.

### **Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité**

Pour l'essentiel, les zones constructibles sont desservies par des voies communales à faible trafic ou par la R.D 73. Concernant cette dernière, il sera observé un retrait des nouvelles constructions qui sera égal à 15 mètres par rapport à l'axe de la voie (hors agglomération). Les accès directs sur la route départementale n°73 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 la route départementale n°73 feront l'objet d'une consultation auprès des services Départementaux de la Voirie et des Transports (D.V.T) du Conseil Général.

### **Prise en compte des paysages et de l'environnement**

Il a été tenu compte des avis et recommandations suivants :

- de la Chambre d'agriculture en application des dispositions de l'article L 112.3 du code rural et de l'article 54 de la loi SRU en ce qui concerne la possibilité d'instauration d'une taxe additionnelle sur le foncier non bâti - Article 1639 A bis du code général des impôts (évoqué précédemment).

La concentration des zones constructibles autour du bâti existant contribue à la préservation des paysages.