



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU TARN

commune de FENOLS



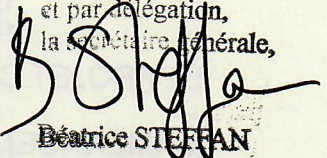
CARTE COMMUNALE

approuvé après enquête
publique et par délibération
du Conseil Municipal
en date du 09/11/2010
Fénols le : 06/12/2010
Le Maire



approuvé par
arrêté préfectoral
en date du
Albi le : 23 DEC. 2010
La Préfète

Pour la préfète
et par délégation,
la secrétaire générale,


Béatrice STEFFAN

1 - rapport de présentation

Table des matières

INTRODUCTION.....	<u>3</u>
1) Situation actuelle en matière d'urbanisme.....	3
2) Motivation de la commune.....	4
3) Régime juridique de la carte communale.....	5
ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL.....	<u>6</u>
1) Situation géographique.....	6
2) Situation administrative de la commune.....	7
3) Voies de communication.....	7
4) Situation des communes limitrophes vis à vis des documents d'urbanisme.....	8
5) Description du territoire communal	8
5.1) Histoire:.....	8
5.2) Géomorphologie:.....	10
5.3) Bâti:.....	11
6) Démographie.....	11
6.1) Évolution de la population.....	11
6.2) Mouvement de population	11
6.3) Pyramide des âges:.....	12
7) Logement.....	12
7.1) Évolution de la construction.....	12
7.2) Type de logement.....	13
8) Emploi.....	14
8.1) Répartition de l'emploi.....	14
8.2) Lieu de travail des personnes actives.....	14
9) Activités économiques et services.....	15
10) Agriculture.....	15
11) Services publics – Vie associative.....	16
12) Équipements.....	16
12.1) eau potable	16
12.2) Électricité.....	16
12.3) Assainissement.....	17
12.4) Déchets.....	17
12.5) Réseau pluvial.....	17
12.6) Transports collectif de personnes.....	17
13) Contraintes et risques.....	18
13.1) risques	18
13.2) Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.).....	18
13.3) servitudes d'utilité publique.....	18
LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI	<u>19</u>
D'AMÉNAGEMENT RETENU.....	<u>19</u>
INCIDENCES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT FINANCIER.....	<u>26</u>
1) Parti d'aménagement.....	26
2) Respect de l'espace agricole.....	26
3) Préservation des activités économiques.....	27
4) Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité.....	27
5) Prise en compte des paysages et de l'environnement.....	27
6) Impact financier.....	27
LA PRISE EN COMPTE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE, DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS AU VUE DES OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT.....	<u>28</u>

Introduction

1) Situation actuelle en matière d'urbanisme

La commune ne dispose, à ce jour, 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 suivant 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 L 111-1-2

(loi n°2009-323 du 25 mars 2009 art 36)

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, ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales;

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) Motivation de la commune

L'initiative de l'élaboration de la carte communale a été prise par le conseil municipal de Férols par délibération du 11 avril 2008, La commune a souhaité engager la procédure en demandant la mise à disposition des services de la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture, aujourd'hui direction départementale des territoires, pour l'élaboration de la carte communale en application de l'article L 121.7. du Code de l'Urbanisme.

La municipalité 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 sur un moyen terme (**7 à 8 ans environ**) en fonction des capacités d'accueil et des enjeux du territoire (SCoT du Pays Vignoble Gaillacois Bastides et Val Dadou).

La commune ouvrira donc des terrains à la construction pour stimuler la venue de populations nouvelles en densifiant le village et trois hameaux existants(Marliaves, Larenas-Groc et Reynès).

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

- gérer et maîtriser son développement,
- conforter le village et quelques hameaux existants, en protégeant leur identité,
- permettre le renouvellement de générations en favorisant la création d'habitat locatif conventionné,
- assurer une gestion économe de l'espace par une intégration des constructions nouvelles au bâti existant,
- préserver l'agriculture et les paysages,
- 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,
- ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès nouveaux sur les routes les plus importantes,
- tenir compte des réseaux existants et des projets d'extension.

3) Régime juridique de la carte communale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) 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 Fenols 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:**

► **Ils délimitent** les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne le sont pas, 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 I^{er}, du titre I^{er}, du livre I^{er}, et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL

1) Situation géographique



La commune de Fénols est située à environ 13 km au Sud-Ouest d'Albi, à 15 km au nord de Graulhet, 16 km à l'est de Gaillac et 16 km à l'est de Réalmon au centre du département tarnais à mi-chemin entre Albi et Graulhet.

La commune est limitrophe de 6 autres communes : Aussac et Rouffiac au nord, Poulhan-Pouzols et Orban à l'est, Lasgrais au sud; Cadalen à l'ouest;

La commune s'étend sur 600 hectares avec une altitude variant de 174 m à 225 m.

2) Situation administrative de la commune

La commune de Fénols appartient administrativement à l'arrondissement d'Albi et au canton de Cadalen (Aussac, Cadalen, Fénols, Florentin, Labessière-Candeil, Lasgrais, Téco). Elle est rattachée à la communauté de communes de Tarn et Dadou depuis le 30/11/1992.

Fénols fait partie du Pays des Vignobles Gaillacois, Bastides et Val Dadou (PVGBVD) et est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du PVGBVD approuvé depuis le 11 mai 2009.

Elle a intégré différents syndicats intercommunaux:

- Syndicat Intercommunal à vocation multiple (S.I.V.O.M.) avec les six autres communes du canton de Cadalen (voirie)
- Syndicat Départemental d'Energie du Tarn (S.D.E.T.) (électricité)
- Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (S.I.A.H) du Dadou (eau potable)
- Syndicat Intercommunal de Collecte et de Tri des Ordures Ménagères(S.I.C.T.O.M.) de Graulhet.

L'école de Fénols est organisée en Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I.) avec les communes d'Orban et Lasgrais

3) Voies de communication

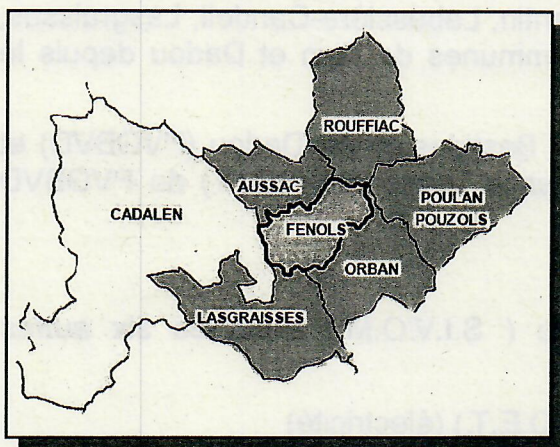
Les principales voies de communication sont la RD 84 de catégorie 2(Albi- Graulhet) en limite est du territoire et la RD 4 de catégorie 3 (Gaillac-Réalmon) qui traverse les hameaux de Larenas-Groc et Marliaves.

Les RD 24 et 30 de catégorie 3 complètent le réseau de routes départementales.

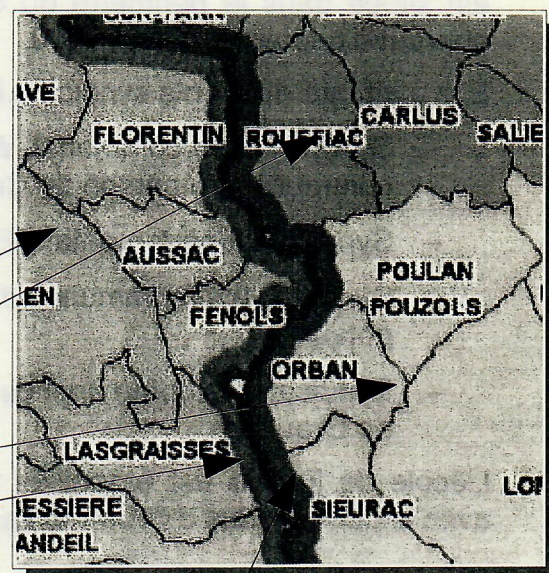
Un réseau de voies communales et de chemins ruraux (13 km) irrigue le territoire.

Toulouse est à moins d'une heure par l'autoroute A68, rejointe par l'échangeur de Lagrave situé à 8 km du village.

4) Situation des communes limitrophes vis à vis des documents d'urbanisme



- Cartes communales en vigueur
- POS en vigueur, PLU en cours d'étude



Communauté de communes du Tarn et Dadou

Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Communauté de communes du Réalmontais

A gauche du trait bleu: SCoT du Pays Vignoble
Gaillacois, Bastides et Val Dadou

A droite du trait rouge: SCoT du Grand Albigeois en cours d'élaboration

5) Description du territoire communal

5.1) Histoire:

Des traces de l'histoire de Férols remontent au Moyen-Age avec l'appartenance à la baronnie de Lombers, et puis à la croisade des Albigeois

Les premières années du 14^e siècle connaissent une certaine prospérité. On cultive le froment, le méteil, le seigle, le pastel, le chanvre, la vigne. L'insécurité gagne et les villages se protègent; celui de Férols s'entoure de fossés d'une place forte et d'épaisses murailles qui se fendent de meurtrières. Deux tours protègent la porte d'entrée et le pont-levis est le seul accès à la cité.

La Renaissance va apporter une période de calme. A partir du milieu du 16^e siècle, les guerres de religion éprouvent cruellement les communautés voisines. Férols reste tout au long de ces événements dans le camp des catholiques. Elle doit supporter le lourd financement de la guerre qui entraîne la misère mais elle ne connaît ni destruction, ni pillage.

En 1790 le canton de Cadalen, district de Gaillac, voit le jour. Il compte 10 communes dont Férols. En l'an X, seules restent les sept communes d'Aussac, Cadalen, Férols, Florentin, Labessière, Lasgrais et Téco.

En 1841 la commune abrite 71 familles qui représentent 345 habitants. La première école se met place et le premier enseignant n'est autre que son ancien maire : François Choulet. L'église située à l'écart est démolie en 1856-57, les matériaux récupérés vont servir à édifier le nouvel édifice religieux au village sur l'emplacement d'une ancienne petite chapelle.

L'année 1914 sera douloureuse pour Féols avec les victimes de la 1^{re} guerre mondiale et c'est en 1915 que la moitié du village est détruit par un incendie. Les familles quittent le bourg endommagé qui gardera longtemps des cicatrices.

La fin du vingtième siècle va apporter des modifications profondes pour la commune. Essentiellement rurale pendant toute son existence avec comme activité principale l'agriculture, Féols va fortement changer. Sa population va connaître un renouvellement important qui s'accompagne d'une forte augmentation (+33% entre 1991 et 2006). L'activité des habitants, essentiellement des néo-ruraux, se trouve dans les villes les plus proches ; l'agriculture ne fait vivre que quelques familles(en 2009 10 exploitations ont leur siège sur Féols).

5.2) Géomorphologie:

La commune de Fénols est située sur un plateau entre les vallées du Tarn au Nord et du Dadou au Sud.

Le relief est constitué par une succession de crêtes arrondies (orientées de Sud-Est à Nord-Ouest) séparées par de petites vallées aux pentes douces et régulières. Les cours d'eau qui traversent la commune sont de modestes ruisseaux qui coulent au fond de ces vallons évasés.

- le ruisseau de pont Neuf prend sa source dans la commune voisine d'Orban.
- Le ruisseau de Brignou vient de Lasgraises et passe par Marliaves.

Les terrains sont calcaires et marneux.

SCAN 25 modifié



5.3) Bâti:

L'habitat est dispersé sur le territoire communal avec un bourg de faible importance où sont regroupés: la mairie, l'église, l'école, le centre de loisirs associé à l'école (CLAE) et la salle communale.

6) Démographie

6.1) Évolution de la population

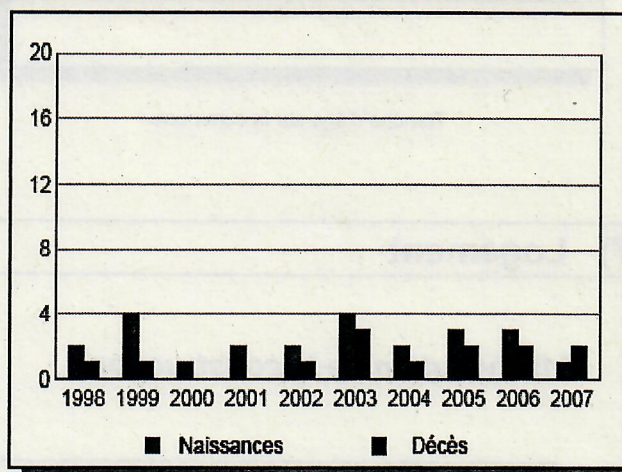
La commune comptait au recensement de 2006 235 habitants contre 210 en 1999.

La densité du nombre d'habitants est donc de 39 habitants au km² (Tarn : 63 hab/km²)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	180	151	148	172	210	235

Depuis 1982, la population croît.

Entre 1999 et 2006 la variation annuelle moyenne de la population augmente de 1,7% ; elle est principalement due à un solde naturel positif .



Source INSEE 2009

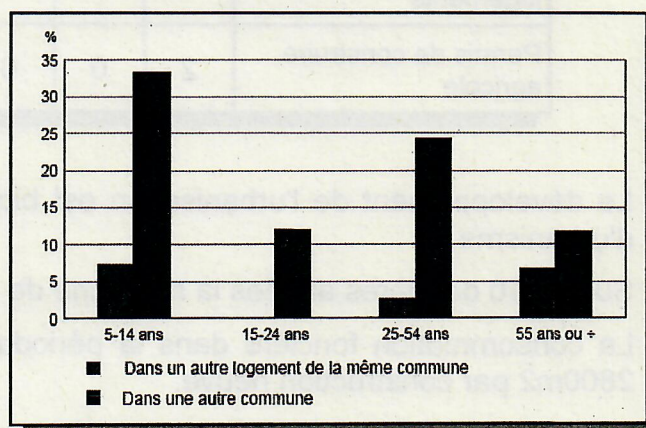
6.2) Mouvement de population

75,2 % des personnes habitant la commune n'ont pas déménagé;

La part des personnes qui se sont relogées sur la commune est faible avec 4,1% de personnes ;

Le territoire est attractif avec 17,1% des personnes qui viennent d'une autre commune du département.

Part en 2006 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant, selon son âge

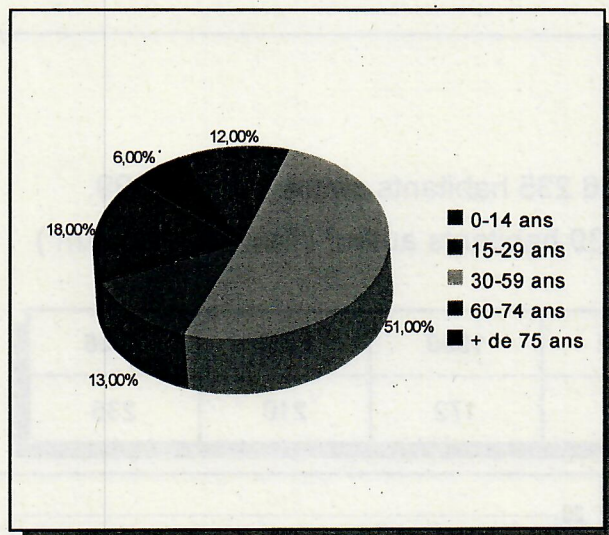


Source INSEE 2009

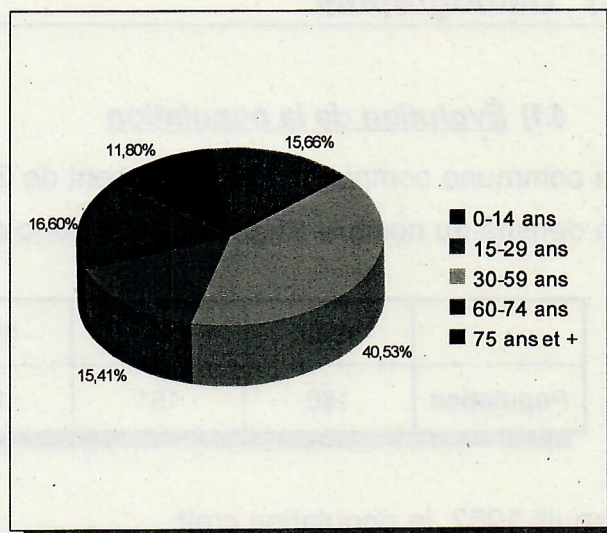
6.3) *Pyramide des âges:*

La proportion des personnes (0 – 59 ans) de Fénols est supérieure de 10% à celle du département

Source INSEE RP2006.



Tranche d'âge sur la commune



Tranche d'âge sur le département

7) Logement

7.1) *Évolution de la construction*

Autorisations délivrées	2004	2005	2006	2007	2008
Certificats d'urbanisme	6	9	5	5	2
Permis de construire logements	1	1	0	0	0
Permis de construire agricole	2	0	0	0	0

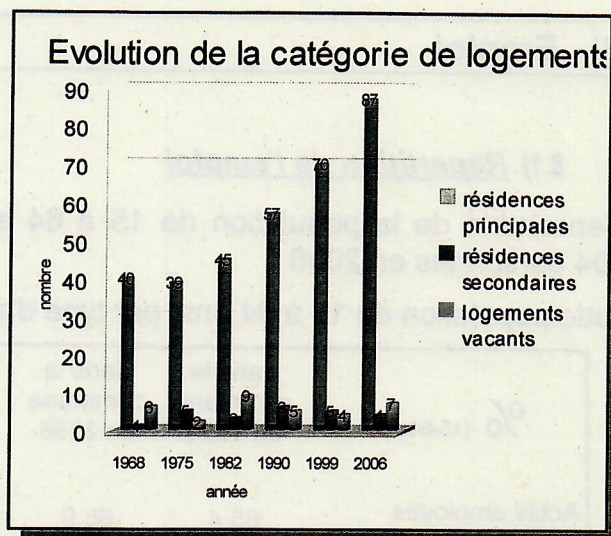
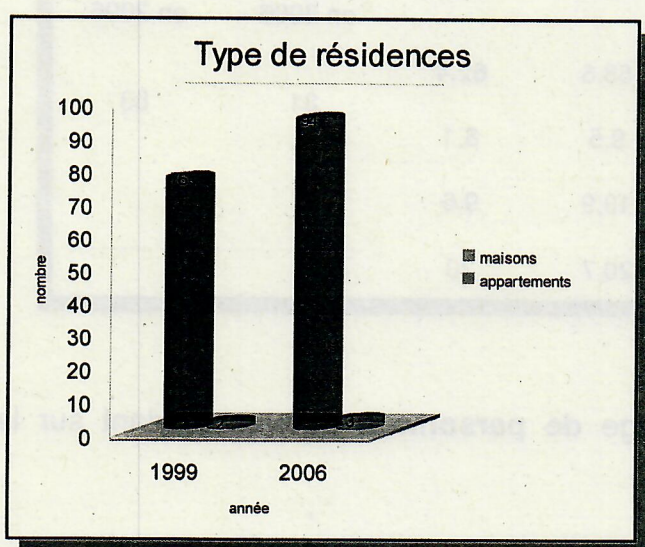
Le développement de l'urbanisation est bloqué depuis 2005 par l'absence de document d'urbanisme.

Sur les 10 dernières années la moyenne de constructions neuves est de **1,5** par an

La consommation foncière dans la période 1997-2007 est en moyenne de l'ordre de 2800m² par construction neuve.

7.2) Type de logement

Avec une stabilité des logements secondaires depuis plusieurs années, le parc de résidences principales dans la commune depuis 1975 est en constante progression avec une moyenne de 12 acquisitions en résidence principale tous les 7-9 ans.



Les résidences principales sont en grande majorité des maisons individuelles, nous constatons une augmentation de 18 constructions entre 1999 et 2006.

Avec un total de 87 logements à titre de résidence principale, 76 sont occupés par des propriétaires (87,5%), 8 sont loués (9,1%) et 3 sont occupés à titre gratuit (3,4%).

La part de logements construits avant 1949 représente pratiquement la moitié du parc immobilier (47,1%) contre 20% du parc construit entre 1975 et 1989 et 28,2% entre 1990 et 2003.

8) Emploi

8.1) Répartition de l'emploi

L'ensemble de la population de 15 à 64 ans est passée de 136 personnes en 1999 à 164 personnes en 2006 ;

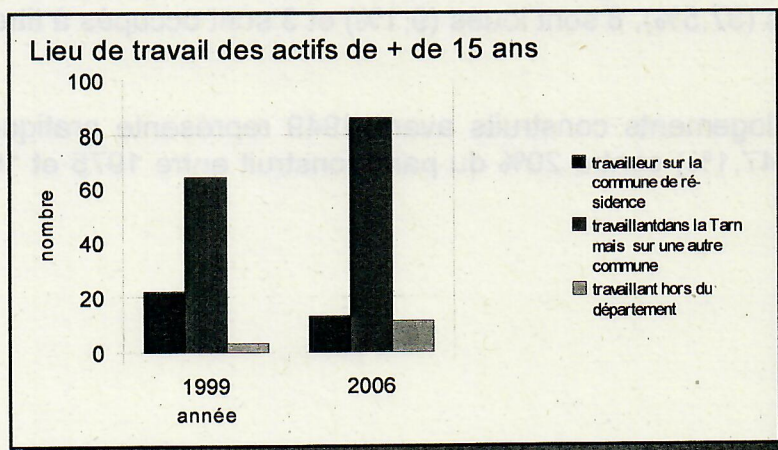
cette population de 15 à 64 ans, par type d'activité, se répartit comme indiqué ci- dessous:

% (15-64ans)	dans la commune en 1999	dans la commune en 2006	dans le Tarn en 1999	dans le Tarn en 2006	dans la commune en Hommes en 2006	dans la commune en Femmes en 2006
Actifs employés	65,4	66,9	58,6	62,4	81	83
Actifs chômeurs	10,3	6	9,5	8,1		
Inactifs (élèves, stagiaires non rémunérés,...)	9,6	10,8	10,9	9,6		
Inactifs (retraités, préretraités, autres)	14	16,2	20,7	20		

Source INSEE 2009

On constate une stabilisation du pourcentage de **personnes actives** résidant sur la commune entre 1999 et de 2006.

8.2) Lieu de travail des personnes actives



La grande majorité des personnes actives, travaillent dans le département de résidence mais sur une commune autre que celle de Fénols.

Le nombre d'employées sur la commune est passé de 22 personnes en 1999 à 13 en 2006.

9) Activités économiques et services

L'essentiel de l'activité économique de la commune est générée par l'agriculture. Cependant elle dispose d'un petit potentiel artisanal et commercial avec:

- un entreprise agricole, travaux de mini-pelle et location de bennes,
- un point de vente d'emballages plastiques,
- un commerce de détails divers: SARL STIMAGE'S
- trois élevages canins.

10) Agriculture

Un diagnostic foncier, rural et agricole, à la demande de la commune, a été réalisé par la chambre d'agriculture en avril 2009.

La surface exploitée sur la commune de Fénols représente environ 520 ha (86,7% de la surface de la commune) dont 92 % en terres labourables, répartie:

- | | |
|---------------------------------|-----------|
| - prairie naturelle | 32,59 ha |
| - prairie temporaire | 74,46 ha |
| - céréales et oléo-protéagineux | 403,40 ha |
| - vignes | 4,45 ha |
| - autres | 6,05 ha |

Entre 2000 et 2006 **le potentiel agricole se maintient:**

- nombre de déclarants PAC ; 14 en 2000, 11 en 2006
- surface déclarée ; 492 ha en 2000, 483 en 2006.

28 exploitations travaillent des parcelles sur Fénols, les exploitations qui ont leur siège sur la commune de Fénols (13) travaillent plus des 2/3 des parcelles.

Fénols compte 18 sites agricoles utilisés par 15 exploitations agricoles; sur ces 18 sites 8 sites comprennent au moins un élevage:

- 4 sites d'élevage bovins lait,
- 3 sites d'élevage canin,
- 1 site d'élevage bovins viande.

11) Services publics – Vie associative

Les services publics présents sur la commune sont:

- La mairie
- L'école du village fonctionne dans le cadre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (R.P.I.) avec les communes de Lasgrais et Orban.
La structure R.P.I. a accueilli à la rentrée 2009 94 élèves .
- Un Centre de Loisirs Associé à l'Ecole(C.L.A.E.)

Les équipements présents sur la commune favorisent la vie associative:

- une salle communale,
- un terrain de football,
- un terrain de tennis,
- un boulodrome,
- un chemin de randonnée,

les associations constituées sont :

- le comité de fêtes,
- le foyer social, sportif et culturel comprenant une section football, gymnastique, théâtre, chorale, danse,
- l'association des parents d'élèves.

12) Équipements

12.1) eau potable

Le Syndicat Intercommunal Aménagement Hydraulique du Dadou (S.I.A.H. Du Dadou) est maître d'ouvrage sur la commune pour la distribution d'eau potable.

Il s'est entouré d'un maître d'œuvre : VEOLIA à Puygouzon,

12.2) Électricité

L'alimentation électrique est gérée par le Syndicat Départemental d'Energie du Tarn (S.D.E.T.).

12.3) Assainissement

La commune de Fénols ne dispose pas de système d'assainissement collectif.

La commune est rattachée au Service d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.) de la communauté de communes Tarn et Dadou.

12.4) Déchets

La commune ne dispose pas d'installation de traitement et de valorisation des déchets ménagers. La collecte des déchets est assurée par le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Tri des Ordures Ménagères (S.I.C.T.O.M.) de Graulhet .

Le tri sélectif a été mis en place sur le territoire de la commune avec des containers en différents points de collecte.

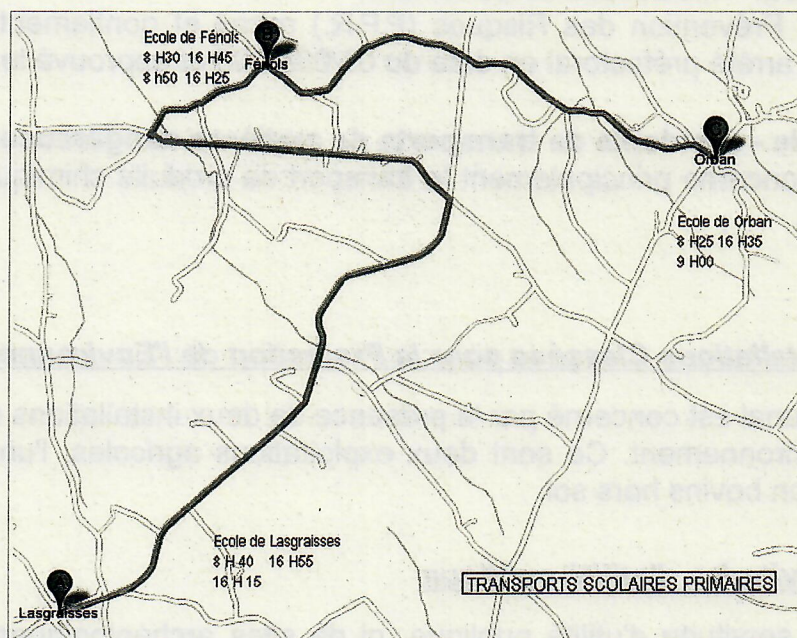
12.5) Réseau pluvial

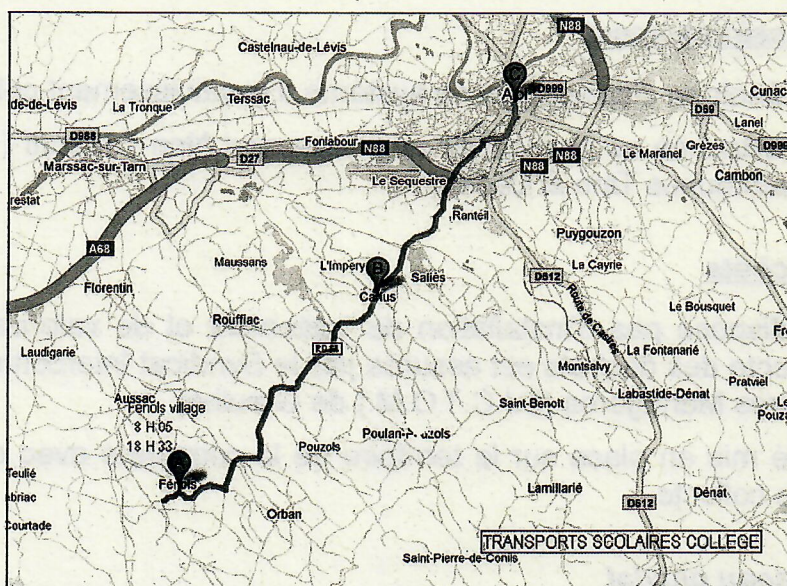
Le réseau pluvial s'organise à partir de fossés à ciel ouvert et de ruisseaux, La topographie des terrains permet une bonne évacuation dans les zones construites.

12.6) Transports collectif de personnes

Il n'existe pas de ligne régulière de transports collectifs de personnes .

Les transports scolaires primaires et secondaires sont organisés par les services départementaux(FEDERTEEP). Les itinéraires et les horaires sont indiquées sur les deux extraits de plan suivants:





13) Contraintes et risques

13.1) risques

La commune de Fénols est soumise à deux aléas :

- **risque majeur - mouvements de terrain**,
un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) retrait et gonflement d'argiles a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 03/09/2003 et approuvé le 13 janvier 2009;
- **risque faible - accidents de transports de matières dangereuses**,
Ce risque concerne principalement le transport de produits chimiques et pétroliers par la route.

13.2) Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)

Le territoire communal est concerné par la présence de deux installations classées pour la protection de l'environnement. Ce sont deux exploitations agricoles, l'une en bovins lait, l'autre en production bovins hors sol.

13.3) servitudes d'utilité publique

Il n'existe pas de servitude d'utilité publique, ni de sites archéologiques sur le territoire communal de Fénols

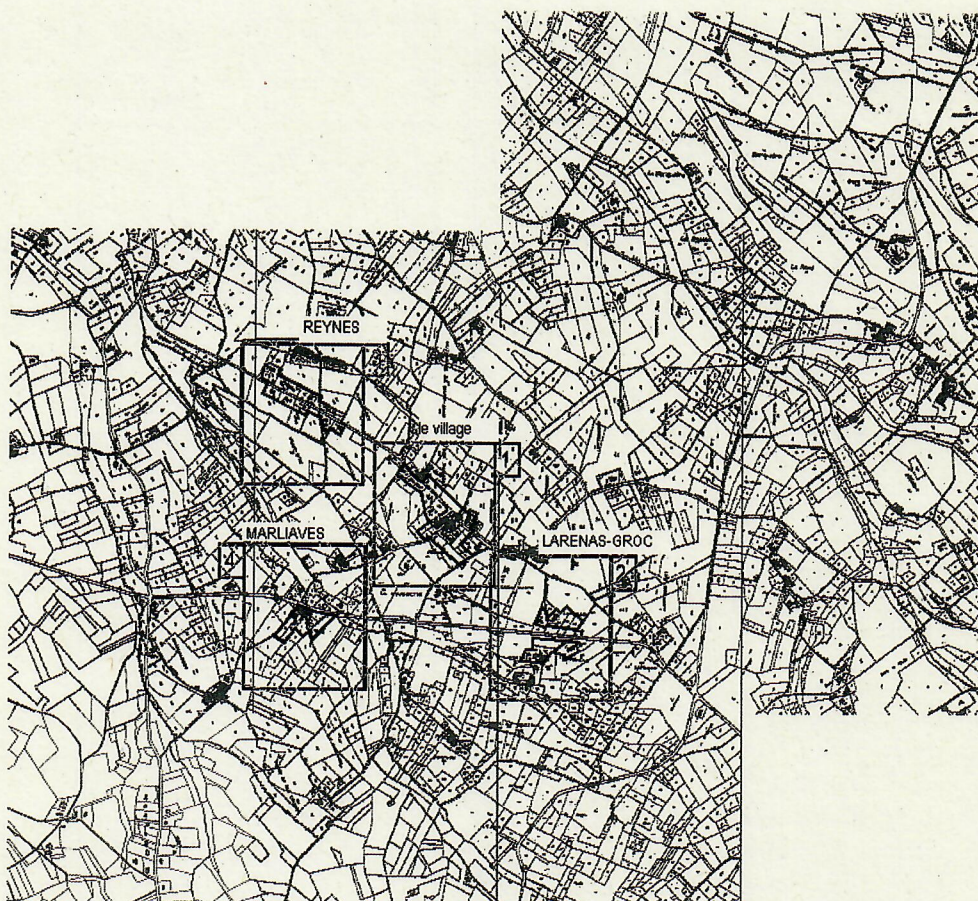
LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

Depuis 2005, aucune construction d'habitation n'a été autorisée sur la commune de Fénols. Les refus sont tous justifiés par l'absence de document d'urbanisme. Afin de compenser ce déficit, le conseil municipal retient un projet de trois ou quatre constructions par année pendant 7 à 8 ans.

Après analyse de l'urbanisation actuelle, du recueil de toutes les contraintes environnementales, géographiques, topographiques, économiques, agricoles, le conseil municipal a délimité de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation ainsi que des zones déjà bâties susceptibles d'extension.

Le parti d'aménagement retenu consiste, dans le respect des espaces naturels et de l'activité agricole, à renforcer les zones déjà urbanisées en comblant les dents creuses, à les étendre éventuellement pour optimiser l'usage des réseaux lorsqu'ils existent et où les procédures de financement des aménagements seront les moins lourdes et pourront facilement être mises en place.

La carte communale qui est présentée, organise l'urbanisation future autour du village de Fénols, des hameaux de Larenas-Groc, Reynès, Marliaves.

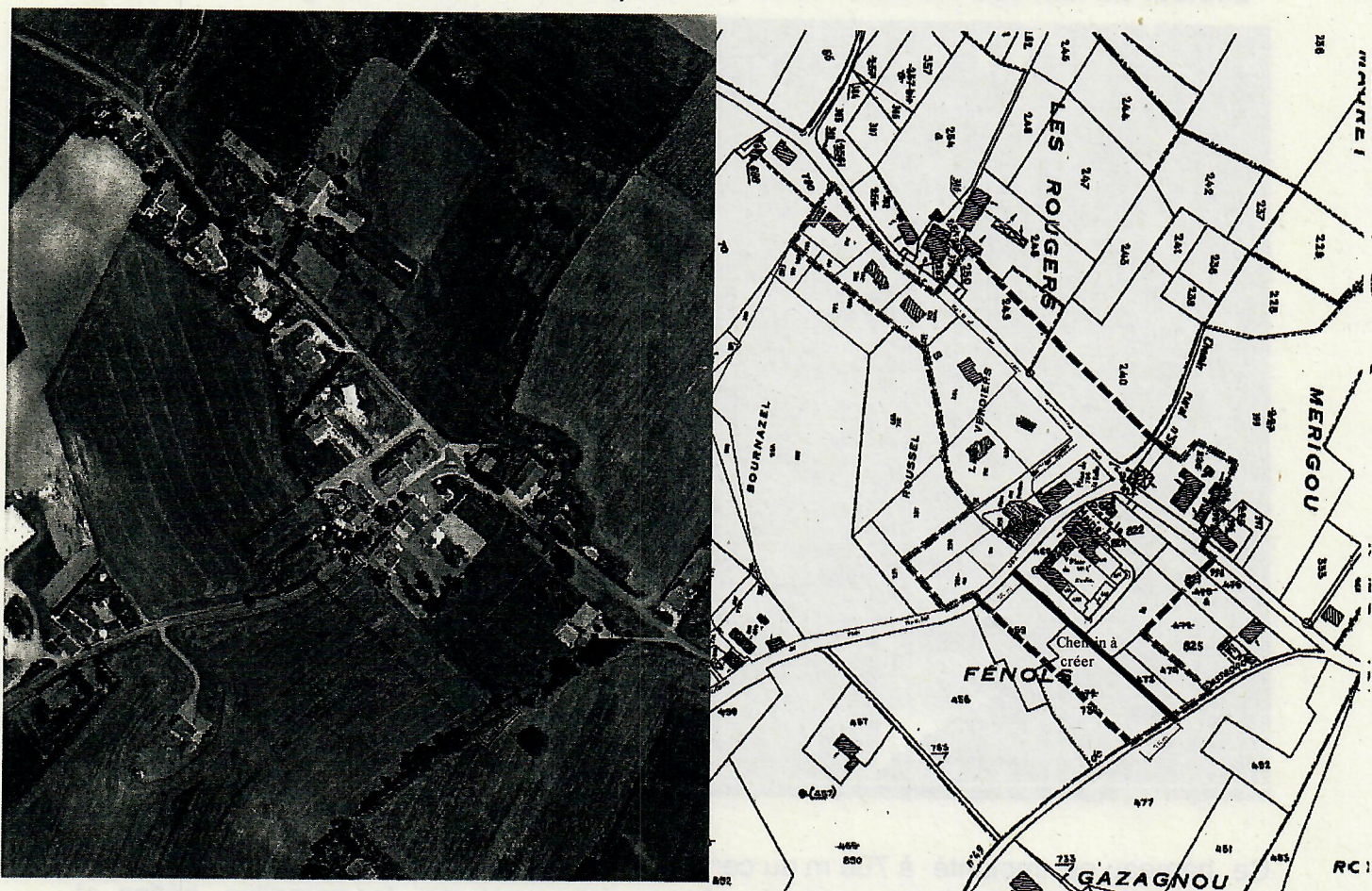


Le zonage de la carte communale qui intègre les surfaces déjà urbanisées et les zones ouvertes à l'urbanisation future représentent une surface totale de 13,09 hectares soit 2,20% de la superficie totale de la commune, la surface restant à urbaniser représente pour sa part 3,53 hectares.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Le village de Fénols	5, 13 ha	1, 50 ha
Le hameau de Larenas - Groc	2, 67 ha	0, 81ha
Le hameau de Reynès	3, 52 ha	0, 12 ha
Le hameau de Marliaves	1, 77 ha	1,10 ha
TOTAL :	13, 09 ha	3, 53 ha

Ce potentiel constructible de 3,53 hectares avec un objectif de 4 habitations neuves par an (avec parcelle de surface moyenne de 1000 m²) et un coefficient de rétention foncière de 1,2 permet de répondre aux besoins de la commune en matière de logements nouveaux pendant 7 à 8 ans.

- Secteur Le Village de Fénols (détail 1)



Le village de Fénols est desservi et traversé par deux voies communales.

Fénols est le centre administratif et culturel de la commune, avec la mairie, l'école et le CLAE, la salle communale et l'église.

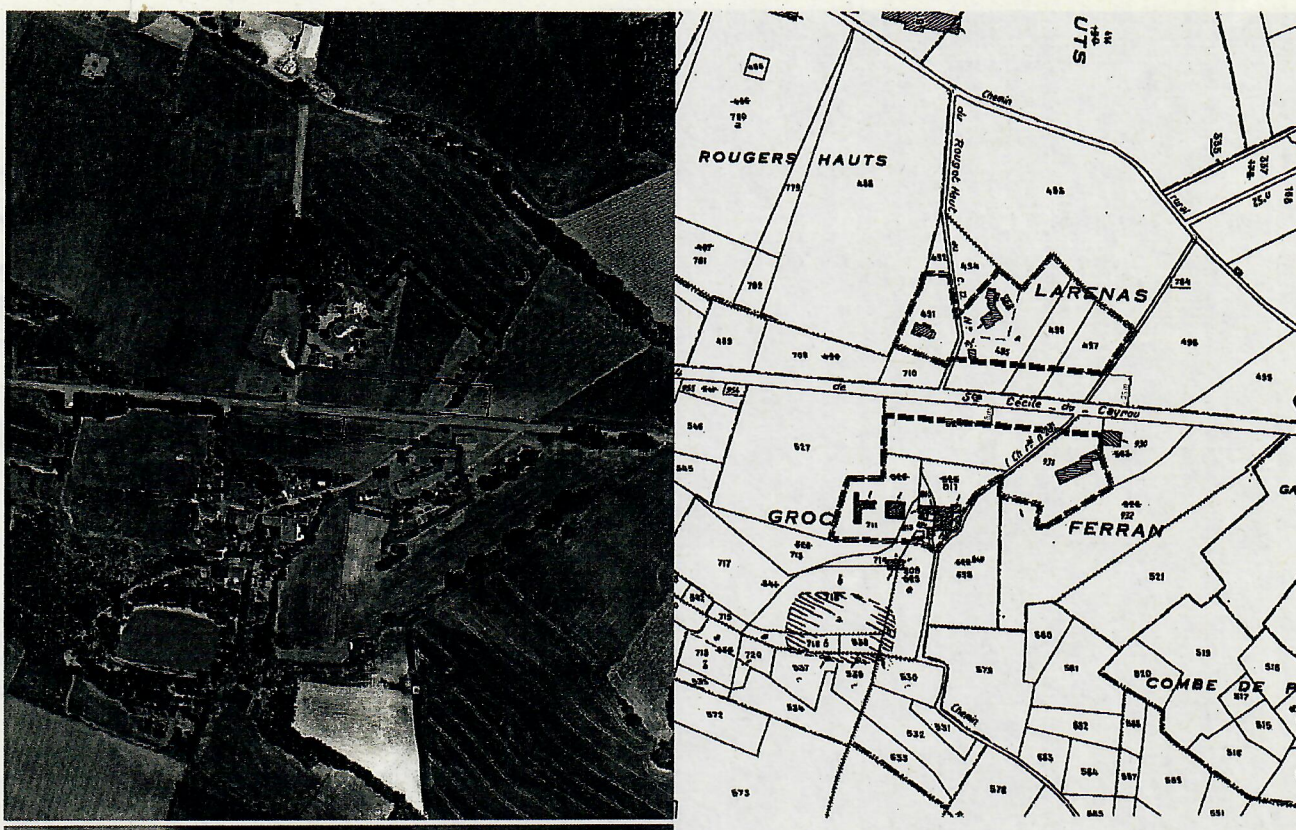
Au sud du village, une voie qui relie la voie communale au chemin rural de Cassagnou, sera créée; en plus de sa fonction d'accès à l'école, au CLAE, à l'appartement communal, elle desservira la zone constructible et structurera l'organisation de la circulation dans le village. La commune projette la réalisation de logements locatifs conventionnés, ils participeront à constitution de la place de village. La zone constructible représente un potentiel de l'ordre de 18 nouvelles habitations. L'extension de l'urbanisation au sud est du village est limitée par la présence d'un bâtiment d'élevage canin classé I.C.P.E (contrainte de distance minimum de 100 mètres à respecter).

Selon les informations recueillies d'une part, auprès du SIAH du Dadou, la canalisation de diamètre 125 mm satisfait la desserte en eau potable et la défense incendie des nouvelles habitations et d'autre part, auprès du syndicat départemental des énergies du Tarn, la capacité du réseau électrique est suffisante.

L'assainissement des eaux usées sera de type non collectif et conforme à la réglementation en vigueur. La topographie du village en point haut et les exutoires naturels satisfont l'écoulement des eaux pluviales.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Le village de Fénols	5, 13 ha	1,50 ha

- Secteur du hameau Larenas - Groc (détail 2)



Ce hameau est implanté à 700 m du centre du village ; l'extension se développe de part et d'autre de la route départementale n°4 en s'appuyant sur les parcelles bâties et les haies marquant les limites de grandes parcelles agricoles. Elle représente un potentiel de l'ordre de 6 nouvelles habitations.

A Larenas, il est à remarquer que la zone constructible, y compris les parcelles avec habitations, est située dans l'aire de production des vins AOC Gaillac ; les vignes sont arrachées. Les terres contigües ne sont pas plantées de vignes.

A Groc, selon les informations recueillies auprès de la chambre d'agriculture, le bâtiment agricole de stockage de la parcelle n°930 ne porte pas de contrainte pour la création de la zone constructible.

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la route départementale.

A Larenas, l'amorce de la voie privée existante sera prolongée pour desservir les nouvelles parcelles constructibles, un seul propriétaire est concerné.

A Groc, la voirie de la nouvelle parcelle constructible 524 sera raccordée sur le chemin rural n° 23.

Les nouvelles constructions seront éloignées de la route départementale afin de ne pas créer, pour l'usager de la route, un rétrécissement de la perspective paysagère rurale. Ceci maintiendra de bonnes conditions de visibilité aux carrefours et réduira les nuisances de bruit liées à l'infrastructure routière (25 m de l'emprise de la RD 4 côté Larenas, 15 m côté Groc).

Pour une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans cet environnement rural, il est recommandé que les espaces verts et les haies qui seront plantées soient en harmonie avec la structure et les essences végétales en place. Cette démarche participe aussi à la protection de la biodiversité végétale et animale.

Le réseau d'eau potable présente actuellement des insuffisances de pression.

La commune a prévu l'investissement pour renforcer le réseau depuis le réservoir et le maillage vers le hameau de Marliaves, ces travaux satisferont à la fois la desserte des habitations existantes et nouvelles.

Il est rappelé que la défense incendie est de la responsabilité de la commune.

Selon les informations recueillies auprès du syndicat départemental des énergies du Tarn, la capacité du réseau électrique est suffisante.

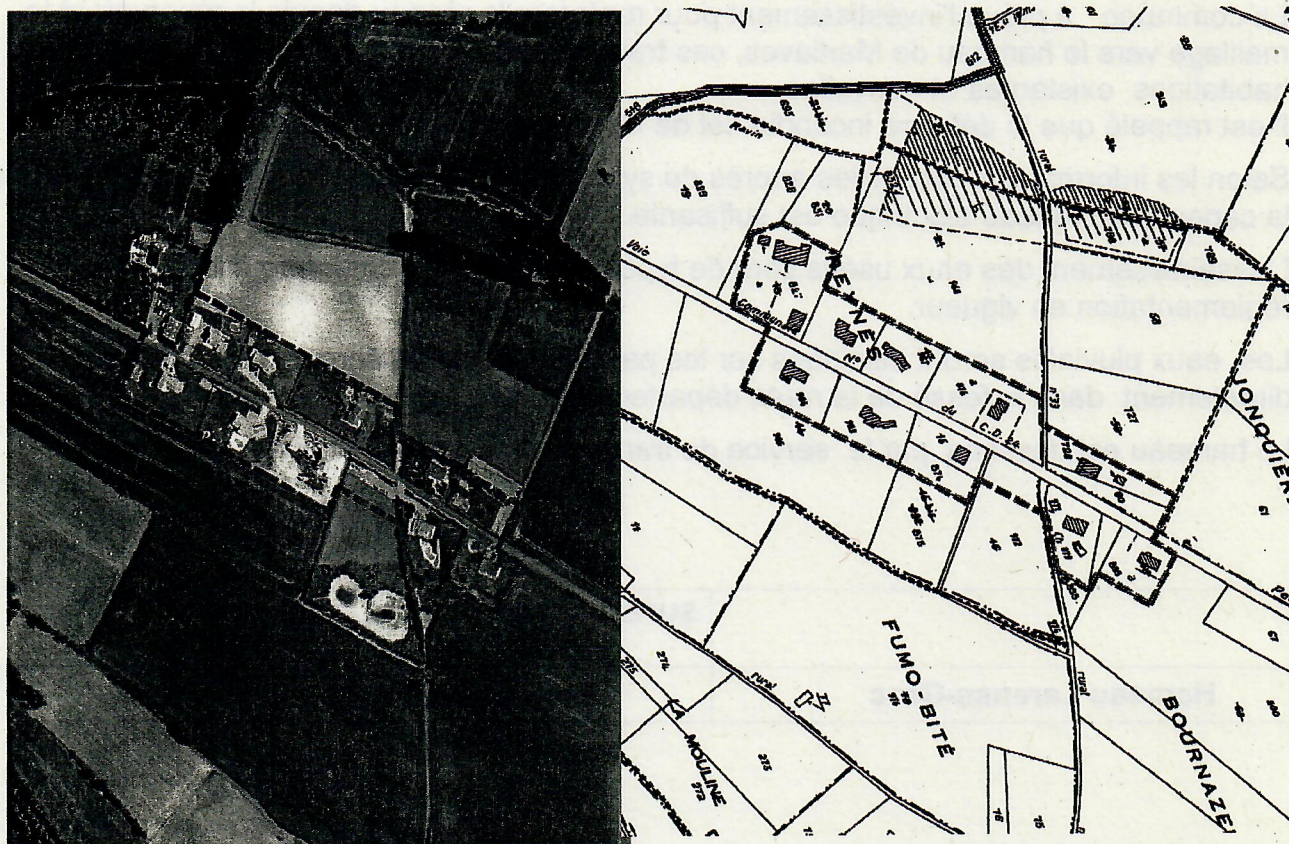
L'assainissement des eaux usées sera de type non collectif et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales seront dissipées sur les parcelles, elles ne seront pas rejetées directement dans le fossé de la route départementale.

Le hameau est desservi par le service de transports scolaires primaires.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Hameau Larenas-Groc	2, 67 ha	0,81 ha

- Secteur du hameau de Reynès(détail 3)



Ce hameau, constitué d'une dizaine d'habitations, est situé à 700 m du centre du village. Seule la parcelle n° 972 est libre de toute construction.

Selon les informations recueillies d'une part , auprès du SIAH du Dadou, et d'autre part , auprès du syndicat départemental des énergies du Tarn, la capacité respective des réseaux d'eau potable et électrique est suffisante pour la desserte.

Il est rappelé que la défense incendie est de la responsabilité de la commune.

L'assainissement des eaux usées sera de type non collectif et conforme à la réglementation en vigueur.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Hameau de Reynès	3, 52 ha	0,12 ha

- Secteur du hameau de Marliaves(détail 4)



Ce hameau est implanté à 700 m du centre du village et en bordure sud de la route départementale n°4 ; l'extension s'appuie sur les parcelles bâties, elle représente un potentiel de l'ordre de 9 nouvelles habitations.

Dans la traversée du hameau, la vitesse de la circulation sur la route départementale est limitée à 70 km/h. Les nouveaux accès des parcelles se raccorderont principalement à la voie communale n°8 et au chemin rural n°44.

Selon les informations recueillies d'une part , auprès du SIAH du Dadou, le réseau existant permet la desserte de 9 nouvelles habitations et d'autre part , auprès du syndicat départemental des énergies du Tarn, la capacité électrique est suffisante pour la desserte des nouvelles habitations.

Le réseau d'eau potable n'assure pas la défense incendie, il est rappelé que la défense incendie est de la responsabilité de la commune.

L'assainissement des eaux usées sera de type non collectif et conforme à la réglementation en vigueur.

Le ruisseau de Brignou constitue l'exutoire des eaux pluviales.

Le hameau est desservi par le service de transports scolaires primaires.

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Hameau de Marliaves	1,77 ha	1,10 ha

INCIDENCES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT ET IMPACT FINANCIER

1) Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement découle :

- de l'organisation ancienne et existante de l'urbanisation dans la commune,
- de la présence des équipements publics et des services de transports collectifs scolaires
- de la volonté de développer l'urbanisation du village et d'achever l'extension de trois hameaux.

Il répond également 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 et de la sécurité publique.

2) Respect de l'espace agricole

Le souci du respect de l'activité agricole a présidé à l'élaboration du zonage de la carte communale, en se fondant sur les orientations suivantes :

- les zones ont été définies dans les hameaux où la demande est la plus prégnante, tout en tenant compte de l'existence des équipements publics existants pour l'arrivée de nouvelles populations,
- l'essentiel des terrains constructibles se trouvent dans les deux hameaux les plus importants et il a été tenu compte des exploitations agricoles et des plans d'épandage existants à proximité,
- la limitation des zones constructibles par rapport à la superficie globale de la commune :
la surface totale de la zone constructible y compris les parties déjà urbanisées et leurs espaces publics s'élève à 13,09 ha, ce qui représente environ 2,20 % de la superficie de la commune; les surfaces libres pour l'urbanisation future sont de 3,53 ha.

3) Préservation des activités économiques

Les principales activités dans la commune sont tournées vers l'agriculture et les services dérivés. La restructuration des zones urbanisées n'affecte en aucun cas le développement économique de Fénols.

4) Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité

Pour l'essentiel, les deux hameaux où se situent les zones constructibles sont desservies par la route départementale n°4. Les accès directs sur cette route départementale 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 feront l'objet d'une consultation auprès des services départementaux de la voirie et des transports (D.V.T) du Conseil Général.

5) Prise en compte des paysages et de l'environnement

L'urbanisation prévue doit permettre d'assurer une bonne qualité du cadre de vie tout en maintenant le caractère rural de la commune.

6) Impact financier

L'ouverture de nouvelles zones constructibles impose dans certaines situations des charges budgétaires non négligeables pour assurer leur viabilité et leur desserte.

Dans le cas présent, la logique de réflexion qui a abouti au zonage a parfaitement intégré ce paramètre. En tenant le plus possible compte de l'état des réseaux existants et de leurs capacités résiduelles dans ces secteurs, le conseil municipal a limité l'impact financier que la commune aura à supporter pour accueillir de nouveaux habitants.

La commune financera les inévitables extensions de réseaux par le biais des outils financiers de l'aménagement (PAE, PVR, mais aussi par la TLE).

En outre, la commune se réserve la possibilité d'instaurer par délibération du conseil municipal, une majoration sur la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones délimitées de la carte communale, conformément aux dispositions de l'article 54 de la loi SRU.

Par ailleurs, la loi ENL du 13 juillet 2006 prévoit pour sa part, l'institution d'une taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles instaurée par le conseil municipal.

Ces mesures présentent le double avantage d'abonder le budget municipal et de dissuader la rétention et la spéculation foncières.

LA PRISE EN COMPTE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE, DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS AU VUE DES OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris par monsieur le maire le 06 juillet 2010.

Le tribunal administratif de Toulouse a désigné Monsieur Lucien LAPORTE, demeurant chemin des Chênes, LESCURE D'ALBIGEOIS 81 380, commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 27 août 2010 au 25 septembre 2010 inclus, avec des permanences en mairie, le vendredi 27 août de 16h à 19 h, le mardi 14 septembre de 16 h à 19 h et le samedi 25 septembre 2010 de 9h à 12h.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur nous ont été transmis le 23 octobre 2010. Elles émettent un avis favorable au projet de la carte communale.

Les principaux secteurs urbanisés de la commune sont donc :

	SUPERFICIE DE LA ZONE	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE
Le village de Férols	5, 13 ha	1, 50 ha
Le hameau de Larenas - Groc	2, 67 ha	0, 81ha
Le hameau de Reynès	3, 52 ha	0, 12 ha
Le hameau de Marliaves	1, 77 ha	1,10 ha
TOTAL :	13, 09 ha	3, 53 ha

La surface constructible représente 2,20 % du territoire communal.

Ce potentiel constructible de 3,53 hectares avec un objectif de 4 habitations neuves par an (avec parcelle de surface moyenne de 1000 m2) et un coefficient de rétention foncière de 1,2 permet de répondre aux besoins de la commune en matière de logements nouveaux pendant 7 à 8 ans.