

commune de MAILHOC

CARTE COMMUNALE

1 - rapport de présentation

approuvée par délibération
Du Conseil Municipal
en date du : 13.10.2005

Mailhoc, le 22.10.2005
Le Maire
Jean-Luc Estroff



approuvée par
arrêté préfectoral
Albi le

Le Préfet

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 Mailhoc. En effet, par délibération du 16 juillet 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'Equipeement 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.

Respect des articles R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme dans la réalisation de la carte communale.

La réalisation de la carte communale de Mailhoc 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 Mailhoc est située à environ dix kilomètres au Nord-Ouest de l'agglomération Albigeoise et à environ huit kilomètres au Sud-Est de l'agglomération Carmausine.

D'une superficie de 1 267 ha, à une altitude moyenne de 250 à 300 m, elle s'étire en orientation Nord-Sud sur 4.5 km et en orientation Est-Ouest sur 5 km.

2 – Situation administrative

Située dans l'arrondissement Nord du Tarn (arrondissement d'Albi) elle fait partie du canton d'Albi Nord-Ouest crée par décret n° 84 1238 du 24 octobre 1984 qui a divisé le canton d'Albi Nord en 2 cantons distincts.

La commune a intégré différents syndicats intercommunaux :

- SIAEP de La Vère- Eau potable
- SIEP de Cestayrols- Electricité
- SIVOM du Plateau Villeneuvois – Voirie
- SICTOM Ouest Carmausin – Ordures ménagères

3 – Les voies de communication

La commune de Mailhoc est essentiellement desservie par la R.D. 600, voie classée à grande circulation, d'orientation Nord-Sud qui longe à l'Ouest, et surtout par la R.D. 27 et la R.D. 3, respectivement d'orientation Nord-Sud et Est-Ouest, qui la traversent.

Un maillage de voies communales ou chemins ruraux permet la desserte du village et des hameaux vers ces 3 principales voies.

4 – Descriptions du territoire communal

Le territoire communal rattaché au Ségala-Carmausin se caractérise par un sol argilo-calcaire composé de sédiments de l'époque tertiaire (niveau Stampien). Situé sur les coteaux au Nord-Ouest d'Albi, il affiche un relief entrecoupé de collines et de petites vallées.

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 très accidenté, mais bien cultivé et très productif, avec environ près de 1000 ha de terres agraires.

On distinguera deux secteurs relativement plats, l'un au Nord, le long des routes départementales n°3 et n° 27 et l'autre au Sud-Est le long de la route départementale n°600.

L'analyse topographique du territoire permet de distinguer essentiellement deux bassins versants, l'un orienté Nord-Sud et Nord-Ouest vers le ruisseau dit « la Vère », l'autre convergeant Sud-Nord vers le ruisseau dit « de la Mouline ».

Sur la commune de Mailhoc 1265 hectares d'étendues sont arrosées par la Vère qui se jette dans la rivière « l'Aveyron » à Bruniquel (Tarn et Garonne). Sur ce même ruisseau a été édifiée la retenue collinaire de « Fonroque » servant d'étiage pour l'agriculture et située en partie sur le territoire de la commune de Mailhoc (au Sud).

La commune de Mailhoc est limitrophe avec les communes suivantes :

- au Nord et Nord-Est : les communes de Virac, Labastide-Gabausse et Taïx,
- au Sud-Est : la commune de Cagnac les Mines,
- au Sud : la commune de Ste-Croix et très ponctuellement la Commune de Castanet,
- au Sud-Ouest : la commune de Villeneuve sur Vère.

L'habitat reste concentré autour des hameaux existants à savoir : « Pradals, La Borie, Coupet, Mailhoc (bourg), Montdédou et l'Audugarié.

Le bâti est constitué de 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 Mailhoc remonterait au X^{ème} ou XI^{ème} siècle. Le bourg aurait été construit, près de l'Eglise St-Eloi du même nom que la source bénéfique, sur une « motte féodale ». Le « castrum » de Mailhoc dépendait de la Baylié de Penne (1227), et appartenait aux co-seigneurs de Mailhoc « Guillaume et Raymond ainsi que Frotard de Penne).

Le Château (actuel) de Mailhoc, situé à l'écart du bourg est de style Renaissance, il est flanqué de quatre tours au carré renfermant une cour centrale. Il a appartenu à la famille d'Albigès entre 1426 et 1568, à Philippe de Rabastens (1574-1575) puis à la famille Dupuy en 1619 avant d'être offert par le roi, comme récompense à Antoine Daires. Pillé pendant la Révolution, il appartient depuis 1810 à la famille de Lasbordes qui le restaure.

A l'est, proche du hameau de l'Audugarié se trouve l'église de St-Jean le Froid qui renferme le tombeau du curé Carrière mort assassiné en 1592.

5 – La démographie

La commune comportait 222 habitants au recensement de 1999, ce qui marque une grande stabilité malgré un léger tassement depuis 1990.

Année	1975	1982	1990	1999
Population	225	225	237	222

Cette légère baisse de la population était à la fois due à un solde naturel négatif et à un solde migratoire positif jusqu'au recensement de 1990 et devenu négatif.

La commune au recensement de 1999 comptait 23 % de jeunes de moins de 20 ans pour une moyenne départementale de 21.8 %.

Par contre les plus de 75 ans représentaient 7.2 % de la population alors que la moyenne départementale n'est que de 10.8 %.

6 – Le logement

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

Année	1982	1990	1999
Parc de logement	82	101	95
Résidence principale	61	77	85
Résidence secondaire	8	7	10
Logement vacant	13	17	0

Le parc de logements a été réalisé pour 75 % avant 1950.

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 a bénéficié d'une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) réalisée par la Communauté de Communes du Ségala Carnausin.

Il est remarquable de constater qu'aucun logement n'est vacant sur la commune

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

Années	Demandes de CU	PC logements autorisés
1999	5	2
2000	3	1
2001	14	3
2002	7	1
2003	6	4

Ce tableau ne fait cependant pas apparaître les logements rénovés .

7 – L'emploi

Au dernier recensement de 1999 la commune comptait 100 actifs (56 hommes et 44 femmes) dont 6 étaient en recherche d'emploi.

8 – Les activités économiques et les services

L'essentiel de l'activité économique de la commune est généré par l'agriculture et ses emplois indirects complété par un tissu artisanal et commercial comprenant :

- 1 entreprise de location-vente de matériel TP
- 1 artisan maçon
- 1 artisan plâtrier
- 1 entrepreneur de travaux agricoles

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 :

Années	1988	2000
Nombre d’exploitation	34	27
Superficie Agricole utile moyenne (ha)	34	41

On constate une diminution du nombre d’exploitations de l’ordre de 30 % ce qui se traduit par une augmentation de la surface agricole utile moyenne et par une progression du nombre d’exploitations de plus de 50 ha qui sont passées de 5 à 7 et ont vu leur surface moyenne progresser de 66 à 93 ha.

L’essentiel de l’activité agricole est consacré aux céréales et à l’élevage (bovins et volailles).

La commune de Mailhoc est incluse dans l’aire AOC de production du lait de brebis pour la fabrication du fromage de Roquefort.

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 Cagnac les Mines.

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

11 – Les équipements

Eau potable

L'adduction d'eau potable est assurée par le S.I.A.E.P. de La Vère dont la ressource en eau potable provient de pompage dans la nappe phréatique de La Vère.

Electricité

La commune est desservie par le SIEP de Cestayrols.

Assainissement

La commune de Mailhoc n'a pas encore engagé l'élaboration d'un schéma communal d'assainissement.

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, soit à destination de l'école de Cagnac les Mines et du collège et des Lycées d'Albi est assuré par la FEDERTEP.

Equipements sportifs et culturels

La commune dispose d'une salle communale.

12 – Les contraintes et les risques

Les risques naturels

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

- risque mouvement de terrain

Le risque inondation a été étudié dans le cadre de la « cartographie des zones inondables de Midi-Pyrénées – Bassin de l'Aveyron », dont les plans à l'échelle de 1/30 000 ème sont inclus dans le dossier de Porter à Connaissance.

Les servitudes d'utilité publique

Celles-ci concernent :

- la protection des Monuments Historiques
- les sites archéologiques
- les canalisations électriques

Les références de ces servitudes et plans et arrêtés correspondants sont joints au dossier de Porter à Connaissance.

- Protection des Monuments Historiques

* Monuments inscrits :

- Eglise Saint-Eloi
- Eglise de Saint-Jean Le Froid
- Château

- Sites archéologiques

La commune compte plusieurs sites archéologiques d'ancienneté variable et d'inégal intérêt.

- Canalisations électriques

La ligne 63 000 volts « Cordes-Pélissier » traverse la commune.

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

1 – Les objectifs de la collectivité

1 – Les objectifs de la collectivité

La commune de Mailhoc

Par la Carte Communale, la commune souhaite donc offrir des terrains à la construction pour continuer le renouvellement de la population déjà amorcé et sauvegarder ainsi un milieu de vie autour des hameaux existants

2 – Le parti d'aménagement retenu

La carte communale se traduit par la mise en place de 7 zones constructibles, d'importance inégale, représentant au total 33 ha.

La zone du bourg de Mailhoc

La commune souhaite maintenir la notion de bourg.

La zone constructible concernée, d'une superficie globale de 1,4 ha environ, compte-tenu de la topographie ne pourra accueillir qu'une ou deux habitations nouvelles.

Les réseaux existants sont suffisants, par contre l'assainissement autonome sera délicat à réaliser.

Secteur de La Borie – Coupet

Située en bordure de la départementale 27, cette zone de 8,4 ha environ est la plus grande. Ce secteur a fait l'objet ces dernières années d'une urbanisation significative, la pression foncière y demeure forte.

Cette zone constructible pourra accueillir environ huit habitations.

Secteur de Pradals

On y accède depuis le bourg par la V.C n°3 ou depuis la route départementale n°3. D'une superficie de 6,4 ha, cette zone a perdu sa vocation agricole du fait de la cessation d'activité agricole d'une part et d'autre part par la construction de quelques maisons d'habitation. Ce secteur pourra accueillir cinq habitations.

Secteur de La Foulcarié.

Située en bordure de la RD n°27, cette zone d'une superficie de 4,6 ha est proche du bourg, cinq habitations nouvelles pourront y être construites

Secteur de Montdédou

On y accède de par la route départementale n° 600. Sa superficie de 4,5 ha permet d'accepter la construction de cinq habitations nouvelles.

Secteur de L'Audugarié

Située sur les contreforts de la Vère , proche de l'église de St-Jean le Froid, cette zone de 5,7 ha peut accueillir cinq ou six constructions nouvelles.

Secteur de Les Barthes – Prat-Cani

C'est la plus petite zone, 2 ha seulement, elle est située en bordure de la RD n° 3 à l'écart de sièges d'exploitations agricoles, elle pourra supporter la construction de deux maisons d'habitation

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 ou d’habitations.

La surface totale des zones constructibles y compris les surfaces déjà urbanisées et leurs espaces publics s’élève à 33 ha, représentant environ 2,6 % de la superficie de la commune.

Préservation des activités économiques

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

Le secteur de Montdédou , proche de la voie à grande circulation (RD 600), pourrait être dédié à l’activité d’artisans.

Prise en compte de la qualité de vie et la sécurité

Pour l'essentiel les zones constructibles sont desservies par des voies communales ou par les R.D. à faible trafic

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).
- du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Tarn par la prise en compte des observations et notamment sur le respect du périmètre de protection à observer à proximité des sites classés ou monuments historiques communaux.

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