

commune de MILHAVET

CARTE COMMUNALE

1 - rapport de présentation

arrêté par délibération
Du Conseil Municipal
Milhavet le 26/03/04
Le Maire



approuvé par délibération
Du Conseil Municipal
Milhavet le 17/09/04
Le Maire

Milhavet le 29/10/04

approuvé 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 du 19 septembre 2003 en vue de maîtriser la construction sur le territoire communal.

Par cette délibération 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 d'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 Milhavet 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 Milhavet est située à 15 km environ au Nord de l'agglomération Albigeoise. D'une superficie de 428 ha, à une altitude moyenne de 250 à 300 m, elle s'étire en orientation Nord-Ouest/Sud-Est sur 2,7 km et en orientation Nord-Est/Sud-Ouest sur 1,7 km.

Située à mi chemin entre CORDES et ALBI elle est bordée de communes rurales.

2 – Situation administrative

Située dans l'arrondissement Nord du Tarn (arrondissement d'Albi), elle fait partie du canton d'Albi Nord Ouest issu du découpage du canton d'Albi Nord en 1984.

La commune a intégré différents syndicats intercommunaux :

- SITCOM du Pays Cordais (ordure ménagère)
- SIAEP de la Vère (eau potable)
- SIE de Cestayrols (électricité)
- RPI de Salles-Virac (école)

Mais ne fait pas encore partie d'une Communauté de Communes.

3 – Les voies de communication

La commune de Milhavet est relativement bien desservie par les routes départementales bien qu'aucune ne la traverse :

- la RD 600 qui relie Albi et Cordes la longe à l'Ouest
- la RD 107 la longe au Nord

La RD 600 lui assure une liaison rapide vers Albi ou Cordes alors que la seconde permet un accès facile au gaillacois ou au ségala.

4 – Descriptions du territoire communal

La commune de Milhavet présente sur l'ensemble un relief de plateaux aux modelés relativement doux car entaillé de vallées peu accidentées assimilables à des combes dans lesquelles prennent naissance de petits ruisseaux formant le réseau hydraulique secondaire qui se déverse dans les deux branches du ruisseau de l'Escourrou. Ce ruisseau est un affluent de la Vère.

La géologie de la commune est pour l'essentiel marquée par des formations de type quaternaires (colluvions) et de type tertiaire (calcaires) auxquels s'ajoutent des formations alluvionnaires au bord des cours d'eau.

La construction ancienne est regroupée dans le bourg de Milhavet et le hameau de Capendut. Ces deux groupement d'habitat sont situés sur les crêtes.

Un habitat plus récent s'est installé le long de la route départementale 107.

Le bâti ancien est généralement en maçonnerie de moellons calcaire de belle facture. Ces constructions ont pour l'essentiel été conservées et préservées d'adjonction de bâtiments agricoles modernes.

Les hameaux de Capendut et Milhavet présentent un caractère architectural intéressant.

Le hameau de Capendut a fait l'objet d'un aménagement d'espace public en 2001.

L'aménagement similaire pour le bourg de Milhavet est à l'étude.

5 – La démographie

La commune comportait 94 habitants au recensement de 1999, ce qui marque une progression depuis les recensements précédents.

Année	1975	1982	1990	1999
Population	90	87	92	94

Cette progression est due à la fois au solde migratoire positif et au mouvement naturel qui tend à s'équilibrer.

La commune au recensement de 1999 comptait 16 % de jeunes de moins de 20 ans pour une moyenne départementale de 21.8 %.

Par contre les plus de 75 ans représentaient 15 % de la population alors que la moyenne départementale n'est que de 10.8 %.

Il faut cependant noter que compte tenu de la faible population, l'arrivée ou le départ d'une famille engendre des variations importantes en pourcentage.

En 2003 selon les comptages communaux la population a encore progressée pour atteindre 100 habitants.

6 – Le logement

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

Année	1982	1990	1999
Parc de logement	44	48	46
Résidence principale	28	34	39
Résidence secondaire	5	10	5
Logement vacant	11	4	2

Le parc de logements a été réalisé pour 40 % avant 1950.

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

Il y a trois logements locatifs mais il n'y a pas de logement sociaux..

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

Années	Demandes de CU	PC logements autorisés
1998	—	—
1999	—	—
2000	—	—
2001	1	—
2002	2	—
2003	7	—

En l'absence de construction de logements, on note cependant une augmentation significative du nombre de CU.

7 – L'emploi

Au dernier recensement de 1999 la commune comptait 39 actifs (22 hommes et 17 femmes).
Un grand nombre travaille hors de la commune.

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.

Quelques artisans sont présent sur la commune :

- 2 plombiers
- 1 auberge

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	11	5
Superficie Agricole utile moyenne	25	68

L'examen de ces chiffres fait apparaître une très forte diminution du nombre d'exploitation 50 % et un doublement de la surface agricole moyenne.

L'essentiel de l'activité agricole est consacré aux céréales et à l'élevage bovin.

Bien que située dans la zone AOC du vin de Gaillac, la commune ne possède pratiquement plus de vignes (quelques hectares seulement).

10 – Les services publics – Vie associative

La commune qui a intégré le RPI Salles-Virac ne possède plus d'école.

Compte tenu de sa faible taille seules deux associations animent la commune :

- le comité des fêtes
- la société de chasse.

11 – Les équipements

Eau potable

L'adduction d'eau potable est assurée par le S.I.AE.P. de La Vère qui tire la ressource en eau de captages en bord de Vère.

Electricité

La commune est desservie par EDF.

Assainissement

La commune de Milhavet est pilote en la matière puisqu'elle a d'une part créé un système d'assainissement collectif pour le hameau de Capendut et a surtout organisé la mise aux normes de tous les systèmes d'assainissement individuels situés sur son territoire.

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.

Transport collectif de personnes

Seul le transport des élèves est assuré.

Équipements sportifs et culturels

La commune dispose d'un terrain de tennis.

12 – Les contraintes et les risques

Les risques naturels

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

- risque de type naturel : les feux de forêt

Les servitudes d'utilité publique

Une servitude répertoriée dans le dossier de porter à connaissance affecte la commune.

Servitude relative à l'établissement de la ligne électrique : ligne 63 000 volts Albi Cordes.

Les sites archéologiques

La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) n'a pas recensé de sites sur le territoire communal.

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

1 – Les objectifs de la collectivité

La commune de Milhavel bien que bénéficiant d'un environnement agréable, située à mi chemin entre Albi et Cordes n'a pas subi d'urbanisation anarchique ni de pression foncière forte, certainement par le choix des propriétaires de ne pas vendre.

Néanmoins pour préserver son caractère et ses paysages la commune souhaite par la carte communale maîtriser son urbanisation en la limitant pour l'essentiel aux abords du village.

2 – Le parti d'aménagement retenu

La carte communale se traduit par la mise en place de deux secteurs constructibles de potentiels inégaux.

La zone du Bourg (10,5 ha)

La commune souhaiterait étoffer le Bourg qui devrait faire l'objet d'un aménagement des espaces public.

L'urbanisation du bourg est limitée par la présence d'un élevage laitier au sud et par un second élevage à l'Est.

L'extension du bourg sera donc réalisée vers l'Ouest et dans les terrains disponibles entre les bâtiments anciens.

Les possibilités de construction limitées à quelques habitations sont en rapport avec la taille de la commune.

La zone de Garrigue vieille (1,8 ha)

Il s'agit là de renforcer l'urbanisation récente en autorisant la construction sur un terrain en friche.

La position de cette zone en bordure de la route départementale n'entame pas les espaces agricoles.

L'espace constructible permettrait la réalisation de deux nouvelles habitations.

Il faut observer que le hameau de Capendut bien que desservi par l'assainissement collectif ne fait pas partie des zones constructibles. En effet, de par la configuration du hameau sur un éperon rocheux il n'y a pas de terrains disponibles qui puissent être desservis par les réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement).

Néanmoins les bâtiments existants desservis par les réseaux pourront être réhabilités.

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

Il répond par ailleurs 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 :

Respect de l'espace agricole

Les terrains constructibles concernent un petit parcellaire de faible valeur, voire en friches.
La surface totale des zones constructibles, y compris des surfaces déjà urbanisées s'élève à 12,3 ha représentant 2,87 % de la superficie de la commune.

Prise en compte de la qualité de vie et la sécurité

La zone constructible du village est desservie par de la voirie communale, la seconde zone est desservie par une route départementale à faible trafic.

Prise en compte des paysages et de l'environnement

Les zones constructibles sont pour l'essentiel situées dans des secteurs arborés.
L'absence de constructions aux abords du hameau de Capendut préservera son intérêt architectural.