

commune de MONTVALEN

arrêté par délibération
du Conseil Municipal
en date du
Montvalen le :
Le Maire

CARTE COMMUNALE

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

approuvé après enquête
publique et par délibération
du Conseil Municipal
en date du
Montvalen le :
Le Maire

approuvé par
arrêté préfectoral
en date du
Albi le :
La Préfete

Sommaire

INTRODUCTION	2
1 – Situation actuelle en matière d'urbanisme	2
2 – Motivations de la commune	2
3 – Régime juridique de la carte communale.....	2
I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL.....	4
1 – Situation géographique	4
2 – Situation administrative	4
3 – Les voies de communication.....	4
4 – Description du territoire communal	5
5 – La démographie	5
6 – Le logement.....	6
7 – L'emploi.....	6
8 – Les activités économiques et les services	6
9 – L'agriculture	6
10 – Les services publics – Vie associative.....	6
11 – Les équipements	7
12 – Les contraintes et les risques	8
II – LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU	9
1 – Les objectifs de la collectivité	9
2 – Le parti d'aménagement retenu	9
III – LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT	12
1 – Respect de l'espace agricole	12
2 – Le parti d'aménagement retenu	12
3 – Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité	13
4 – Prise en compte des paysages et de l'environnement	13
5 – Impact financier	13

INTRODUCTION

1 – Situation actuelle en matière d'urbanisme

La commune dispose actuellement d'une carte communale approuvée le 02/04/2004.

2 – Motivations de la commune

L'initiative de révision de la carte communale a été prise par le conseil municipal de MONTVALEN. En effet, par délibération du 30 mai 2008, la commune a souhaité engager cette procédure en demandant la mise à disposition des services de la direction départementale de l'Equipeement pour l'établissement de la carte communale en application de l'article L 121.7. du Code de l'Urbanisme.

Par cette démarche, elle poursuit un double objectif. D'une part, maîtriser l'ouverture à l'urbanisation en fonction de l'évaluation de ses besoins, de la capacité des réseaux à desservir les zones, et d'autre part, préserver 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 en fonction des capacités d'accueil et des enjeux du territoire. La commune ouvrira donc des terrains à la construction pour stimuler la venue de populations nouvelles en confortant les secteurs déjà bâtis.

La commune souhaite maîtriser l'augmentation de la population pour assurer la pérennité de la vie sociale en permettant à de jeunes foyers de s'installer sur le territoire communal.

De plus, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays Vignoble Gaillacois Bastide et Val Dadou est approuvé depuis le 11/05/09 ; il oblige la commune à mettre son document d'urbanisme en compatibilité.

3 – Régime juridique de la carte communale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains 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 MONTVALEN 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, du

changement de destination, de la réfection ou de 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.

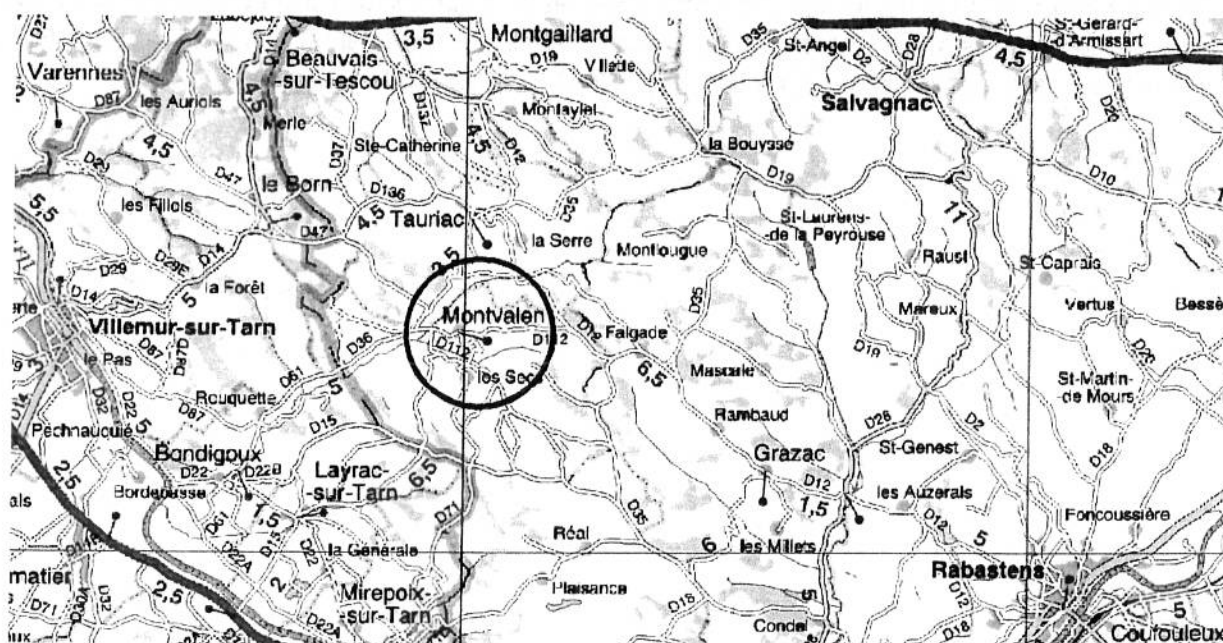
Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

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 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

I – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1 – Situation géographique



La commune de Montvalen est située à l'ouest du département du Tarn, en limite de celui de Haute Garonne. Cette partie occidentale offre une topographie de collines aux pentes souvent vigoureuses, séparées par une multitude de vallons et petites vallées. C'est le pays du terrefort, sol lourd et argileux dont la facilité de l'érosion a permis au cours d'eau les plus importants (le Tarn, le Tescou) de dégager de belles vallées qui concentrent les principales voies de communications. Les principaux ruisseaux qui irriguent la commune sont la Lise, le Crouzet, le Souet et la Caizière.

2 – Situation administrative

La commune fait partie du canton de Salvagnac et de la Communauté de Communes du Pays Salvagnacois qui comprend les 8 communes du canton.

3 – Les voies de communication

Les principales voies de communication qui traversent la commune sont la RD 36 au Nord ouest qui relie SALVAGNAC à VILLEMUR/TARN (Hte Gne), la RD 15 au Sud, qui assure la liaison vers BONDIGOUX (Hte Gne) et la RD 112 à l'Est vers RABASTENS. Toutes sont classées en 3^{ème} catégorie qui constitue le réseau courant départemental.

La desserte des hameaux est assurée par un maillage de voies communales.

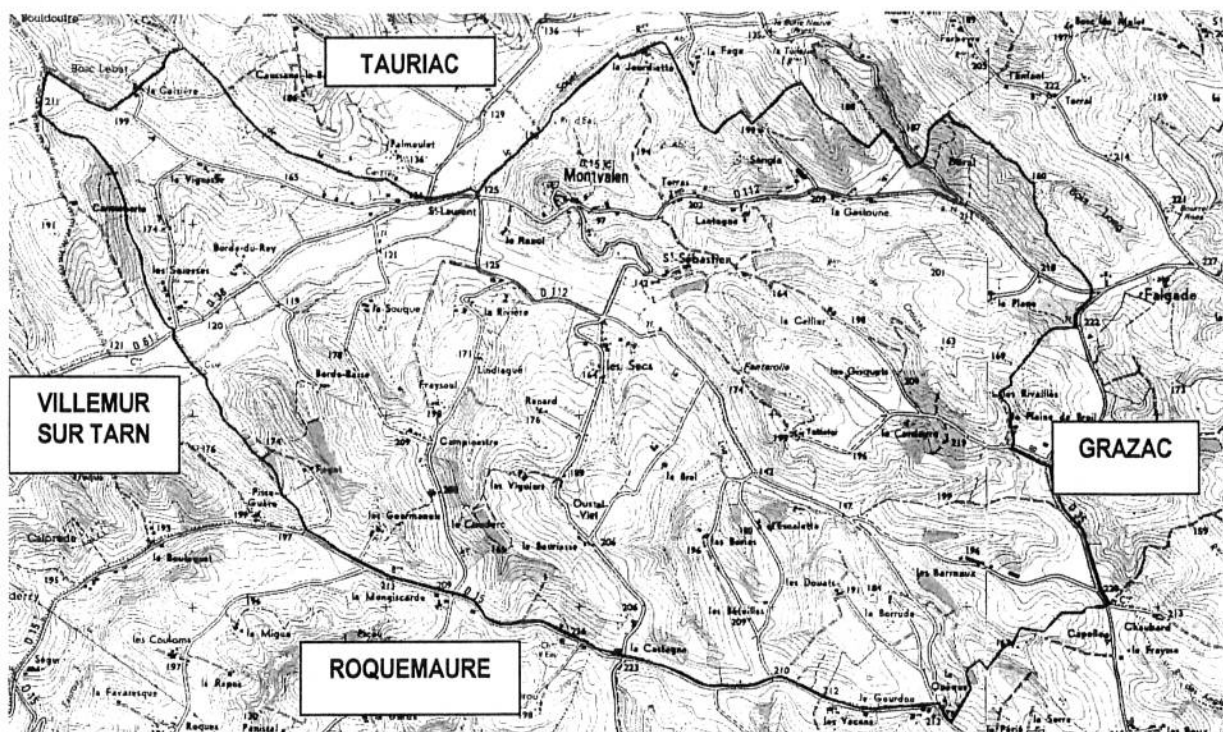
4 – Description du territoire communal

Le village de MONTVALEN est un bourg très rural perché au sommet d'une colline.

Il n'existe pas de véritable hameau mais quelques zones où l'habitat s'est légèrement développé autour d'anciennes fermes.

La commune est limitrophe de :

- Tauriac au Nord,
- Grazac à l'Est,
- Roquemaure au Sud,
- Villemur sur Tarn (31) à l'Ouest.



5 – La démographie

L'évolution de la population:

ANNEE	1975	1982	1990	1999	2006
Population	138	121	134	157	190
Evolution intercensitaire	- 1.9	1.3	1.8	2.8	
Dont mouvement naturel (naissance/ décès)	-0.7	0.4	+0.5	-0.3	
Solde migratoire	-1.2	+0.9	+1.3	+3	

La commune, après une diminution continue tout au long du 20^{ème} siècle due à la déprise agricole, a enfin enrayeré sur la dernière décennie le fléchissement de sa population.

Ce redressement est principalement dû à l'arrivée des personnes extérieures. En effet, plus de 30% des habitants recensés en 1999 n'habitaient pas la commune en 1990.

C'est une population régulièrement répartie, 17.2% dans la tranche 0-19 ans, pour les 20 - 64 ans, 72% et 10.8% pour les 65 ans et plus.

Plus des 4/5 de la population est âgée de moins de 65 ans.

6 – Le logement

Le parc de logement a relativement augmenté durant la période 1975 à 1990 et reste stable sur la décennie suivante puis il augmente à nouveau de 1999 à 2006 (74/88). Il en est de même pour le nombre de résidence principale (62/74), alors que les résidences secondaires restent stables (6/8), le parc de logements vacants a diminué et se situe autour de 2.

La maison individuelle représente 90% du parc.

Environ 1/4 de l'habitat est de construction particulièrement récente, puisque construit depuis moins de 10 ans.

Ces constructions récentes cohabitent avec un parc très ancien occupé par des personnes plus âgées à plus faibles revenus.

Enfin, plus de 77% des occupants sont propriétaires de leur logement.

Il n'existe pas de logement HLM sur la commune.

7 – L'emploi

La population active est restée stable, de 65 en 1982 à 64 en 1999, puis a augmenté à 96 en 2006. 88 personnes sur 96 occupaient un emploi en 2006.

8 – Les activités économiques et les services

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

Les commerces et services de proximité les plus proches (alimentation, poste, culture...) sont disponibles à Salvagnac.

9 – L'agriculture

Le nombre d'exploitations agricoles est passé de 18 en 1979 à 10 en 2000 avec en corollaire une augmentation de la superficie agricole utilisée (SAU) moyenne de 52 ha à 100 ha.

La superficie agricole utilisée représente 75% de la superficie de la commune, soit 878 ha dont 731 ha de terres labourables et 189 ha de surfaces fourragères.

10 – Les services publics – Vie associative

Le seul service public est la mairie qui est ouverte deux après-midi par semaine.

La commune dispose également d'une salle polyvalente.

11 – Les équipements

▪ Réseau routier

Le réseau routier est constitué principalement par la RD 112, qui traverse le village, la RD 36 en direction de VILLEMUR/TARN, et la RD 15 en limite territoriale sud.

Il est complété par le réseau de voies communales qui assure les liaisons entre les RD.

Aucune de ces routes n'est concernée par les dispositions relatives au bruit des infrastructures de transports terrestres.

▪ Eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Moyenne Vallée du Tarn.

Il n'existe pas de captage sur la commune.

▪ Electricité

La commune est alimentée en énergie électrique par le syndicat départemental d'électrification du Tarn (SDET).

▪ Assainissement

Il n'existe pas de dispositif d'assainissement collectif. Chaque nouvelle construction de logement est conditionné à la mise en place d'un assainissement individuel, précédé d'une étude géologique des sols définissant le système de traitement préconisé.

▪ Déchets

La collecte des déchets est assurée par la Communauté de Commune du Pays Salvagnacois. Il s'agit d'une collecte par containers sur l'ensemble du territoire, avec tri sélectif. Il n'y a pas de station sur la commune.

▪ Réseau pluvial

Le réseau pluvial s'organise à partir de fossés ouverts.

▪ Transports

Le transport des élèves vers les établissements des communes voisines est assuré par des lignes de cars scolaires.

12 – Les contraintes et les risques

▪ Les risques naturels

- **risque inondation**

La commune de Montvalen est concernée par la cartographie informatique des zones inondables de Midi Pyrénées, bassin du Tarn et de l'Aveyron réalisée par la DIREN, édition de novembre 1999.

Un périmètre spécifique correspondant aux zones inondables figurant sur la carte précitée a été reporté, afin de délimiter la partie du territoire communal qui présente un risque d'inondation important ou qui favorise l'étalement des eaux.

- **risque mouvement de terrains**

le plan de prévention des risques retrait-gonflement des argiles a été approuvé par arrêté préfectoral du 13/01/2009.

▪ Les servitudes d'utilité publiques

Aucune servitude d'utilité publique n'a été recensée sur la commune.

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

1 – Les objectifs de la collectivité

La commune cible le développement de son urbanisation sur le bourg.

L'activité agricole et la préservation des espaces naturels sont deux enjeux majeurs qui ne sont pas compromis par le projet de carte communale.

L'objectif de la commune est de constituer un zonage cohérent afin de:

- gérer son développement,
- conforter le bourg,
- 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, (inondations, mouvements de terrain, ...),
- ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès nouveaux sur les routes les plus importantes,
- tenir compte des réseaux d'alimentation existants (eau – électricité) et des projets d'extension.

2 - Le parti d'aménagement retenu

Après analyse de l'urbanisation actuelle, du recueil de toutes les contraintes environnementales, géographiques, topographiques, économiques, agricoles, le conseil municipal a délimité l'urbanisation au bourg.

Le parti d'aménagement retenu consiste, dans le respect des espaces naturels et de l'activité agricole, à renforcer le bourg pour optimiser l'usage des réseaux existants.

La carte communale qui est présentée a retenu une seule zone qui sera ouverte à l'urbanisation.

Le zonage retenu (le bourg) a été présenté aux concessionnaires de réseaux, qui ont conclu que la capacité actuelle de desserte en eau potable et en électricité était suffisante pour urbaniser cette zone.



Le zonage de la carte communale qui intègre les surfaces déjà urbanisées et les zones ouvertes à l'urbanisation future représente une surface totale de 10 ha pour l'habitat soit 0.33 % environ de la superficie totale de la commune.

La surface restant à urbaniser représente pour sa part 3,4 ha pour l'habitat.

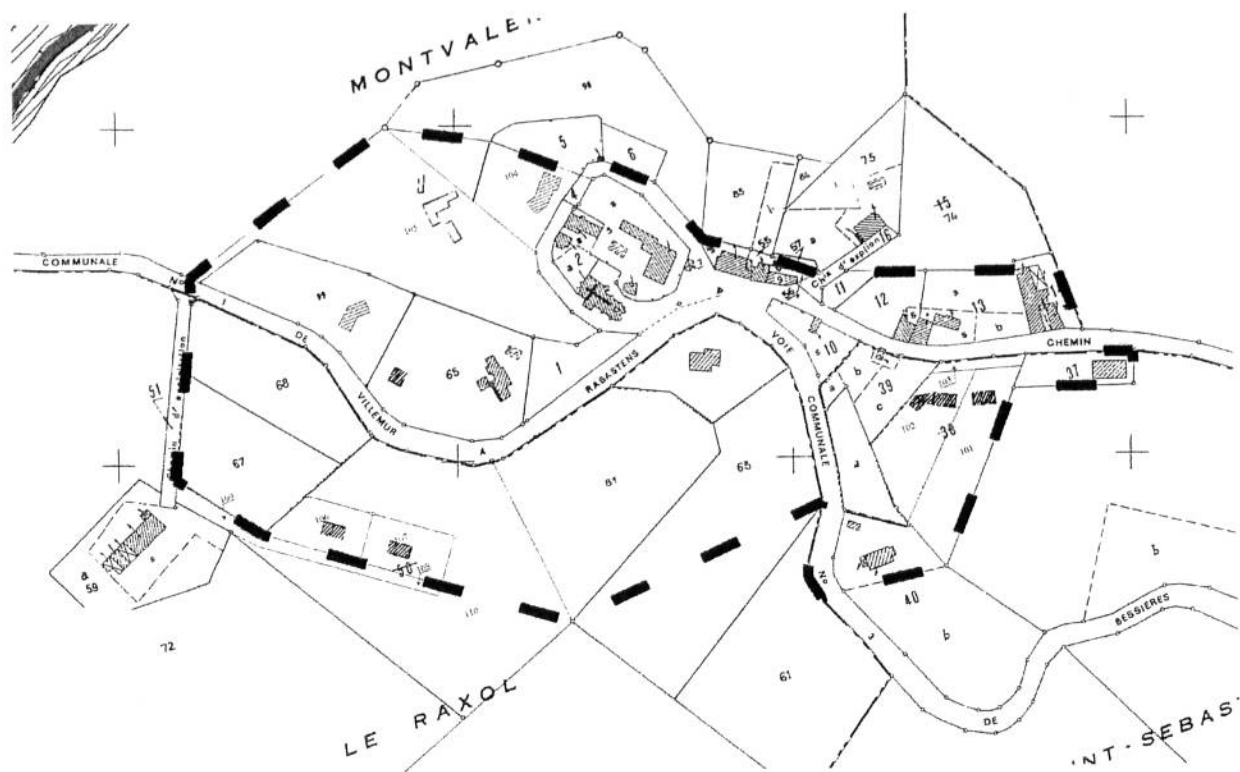
Le secteurs urbanisé est :

Secteur	Surfaces en ha des zones ouvertes à l'urbanisation	Surfaces en ha restant à urbaniser	Nombre moyen de constructions possibles
BOURG	10	3.4	20 à 22

Selon les informations recueillies auprès du SIAEP de la Moyenne Vallée du Tarn le réseau d'eau potable existant est suffisant pour la zone.

La défense incendie sera assurée pour la totalité de la zone.

Pour le réseau électrique, le syndicat départemental d'électrification du Tarn précise que toute la zone est desservie.



Cette zone d'une superficie totale de 10 ha. Le potentiel restant pour l'habitat, représente environ 20 nouvelles habitations (surface moyenne des lots : 1500m²) pour une superficie de 3.4 ha restant à urbaniser, ce qui permet d'envisager le développement à moyen terme.

Dans ce potentiel de 3.4 ha est inclus un terrain d'environ 1 ha appartenant à la commune, sur lequel elle envisage de réaliser un lotissement communal.

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,
- de la volonté de densifier les constructions sur le bourg où les nouvelles habitations ne feront que le conforter.

Il répond 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.

1 - Respect de l'espace agricole

Le souci de respecter l'activité agricole a présidé à l'élaboration du zonage de la carte communale, il se fonde sur les orientations suivantes :

- les zones ont été définies dans les secteurs où la demande est la plus prégnante, tout en tenant compte de l'existence des équipements publics nécessaires à l'arrivée de nouvelles populations,
- l'essentiel des terrains constructibles est déjà proche de constructions anciennes ou d'habitations récentes,
- 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 10 ha, représentant environ 0.33 % de la superficie de la commune, dont 3.4 ha (soit 0.10 %) pour l'habitat destinés à l'urbanisation future.

Par la mise en place de sa carte communale, la commune de MONTVALEN souhaite proposer des terrains à la construction pour continuer le renouvellement de la population déjà amorcé en confortant le bourg.

2 – Le parti d'aménagement retenu

La carte communale se traduit par l'émergence d'une superficie totale de 2.70 ha ouverte à l'urbanisation pour de l'habitat. Ce projet prend en compte les problématiques de gestion économe de l'espace, de prise en compte des risques, de rationalisation des déplacements et de mixité de l'habitat en offrant une potentialité foncière en cohérence à la demande actuelle.

Les réseaux existants sont suffisants pour accueillir de nouvelles constructions, les renforcements éventuellement nécessaires seront réalisés par la commune.

3 - Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité

La zone constructible est desservie par la RD 112 ainsi que des voies communales à faible trafic. Les accès directs sur les routes départementales 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 les routes départementales feront l'objet d'une consultation auprès des services départementaux de la voirie et des transports (D.V.T) du Conseil Général.

4 - 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.

5 – 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 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 ce secteur, le conseil municipal a limité l'impact financier que la commune aura à supporter pour accueillir de nouveaux habitants.

En outre, la commune a 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.