

commune de Moulares

CARTE COMMUNALE

arrêté par délibération
du Conseil Municipal
en date du 29/07/2007
Moulares le : 31/07/2007
Le Maire



approuvé après enquête
publique et par délibération
du Conseil Municipal
en date du 24/08/2007
Moulares le : 27/09/2007
Le Maire



arrêté préfectoral
en date du
Albi le : 26 OCT. 2007
Le Préfet

Pour le Préfet
et par délégation,
le Secrétaire général

Eric MAIRE

1 - rapport de présentation

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 MOULARES. En effet, par délibération du 31 Octobre 2003, 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 MOULARES 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 MOULARES est située à 10 km de l'agglomération carmausine et à environ 25 Km de l'agglomération Albigeoise.

D'une superficie de 1 681 ha, à une altitude moyenne de 450 m, elle s'étire en orientation Est-Ouest d'environ 8 km alors qu'en orientation Nord-Sud elle s'étire sur des distances variant de 1 km à 4 km.

2 – Situation administrative

Située dans l'arrondissement Nord du Tarn, (arrondissement d'Albi) elle fait partie du canton de PAMPELONNE.

La commune a intégré différents syndicats intercommunaux :

- SIVOM de Pampelonne (voirie)
- SICTOM de Valence - Valdériès
- SIERC - Electricité
- SIAEP de Pampelonne – Eau potable
- RPI : Moularès – Pampelonne - Tanus.
- SIVU : École du Viaur

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Ségala Carmausin.

3 – Les voies de communication

La commune de MOULARES est particulièrement bien desservie par le réseau routier national et départemental :

- La R.D. 71 et la R.D. 71A permettent la jonction du bourg à la R.N. 88 au nord ainsi que le désenclavement vers l'albigeois au sud.
- La portion de la RD3E au Sud (côté CRESPIN).
- La RN 88 traverse la commune d'Est en Ouest sur 5 km environ.
- La RN 88 est une voie classée à grande circulation qui est concernée par la loi BARNIER qui interdit toute construction à moins de 75 m de la route.

La voie ferrée Albi-Rodez traverse la commune en longeant la R.N. 88.

Enfin, un APSI (Avant Projet Sommaire d'Itinéraire) a été établi pour le passage de la R.N. 88 en 2 x 2 voies en site propre. Le tracé envisagé est situé entre la R.N. actuelle et la voie ferrée.

De plus la commune se situe à proximité de l'échangeur de la Croix de Mille, extrémité Nord du tracé de la déviation de Carmaux par la RN 88 qui a été mise en service au cours de l'été 2006.

4 – Description du territoire communal

Le territoire de la commune de Moularès se développe sur les reliefs et plateaux composant le Ségala.

Le bourg de Moularès est situé au Sud de la R.N. 88 et de la voie ferrée.

Cette commune, prospère au XIXème siècle avec des foires importantes, n'a pu obtenir que le tracé de la voie ferrée soit proche du bourg et a donc progressivement perdu de son attrait en l'absence de gare proche.

L'essentiel de l'habitat ancien se trouve dans le bourg et dans quelques hameaux comme celui de « Montpieu ».

Un habitat plus récent s'est développé le long de la R.D. 71A entre le bourg et la R.N.88.

Le territoire communal est établi dans les formations de schistes, typiques du Ségala. Les plateaux sont recouverts d'argiles à gravier.

La partie Nord de la commune, au delà de la voie ferrée pour l'essentiel appartient au bassin versant du Céret alors que le reste du territoire appartient au bassin versant du Céroc.

L'altitude varie d'environ 400 m au fond des vallons à environ 570 m au sommets des Puechs.

Le bâti traditionnel est constitué de constructions en pierre (schistes) avec des couvertures en ardoise ou en tuile.

La commune de Moularès est limitrophe avec les communes suivantes :

- au Nord-Ouest : la commune de Pampelonne,
- au Nord et Nord-Est : les communes de Tanus et de Montauriol,
- au Sud et Sud-Ouest : les communes de Crespin et de St-Jean de Marcel.

5 – La démographie

La commune comportait 281 habitants au recensement de 1999, ce qui marque une diminution régulière depuis les 4 derniers recensements :

Années	1975	1982	1990	1999
Population	395	345	305	281

Cette baisse constante est avant tout due au vieillissement de la population puisque le solde naturel est toujours négatif.

Il faut cependant noter que le solde migratoire qui était négatif est devenu nul entre 1990 et 1999.

La proportion de jeunes de moins de 20 ans est légèrement inférieure à la moyenne départementale : 20.3 %, à l'inverse la proportion des plus de 75 ans est supérieure à la moyenne départementale : 15.3 % contre 10.7 %.

6 – Le logement

L'évolution du parc de logement s'établit comme suit :

Années	1982	1990	1999
Parc de logement	141	149	153
Résidence principale	97	100	102
Résidence secondaire	25	34	29
Logement vacant	19	15	22

La moitié des logements a été construite avant 1950 mais dans l'ensemble les éléments de confort y sont présents.

Le rythme de construction est resté très faible ces dernières années.

Il faut néanmoins souligner la montée de la pression foncière sur le territoire communal depuis la mise en service de la déviation de Carmaux par la RN 88 avec l'échangeur de La Croix de Mille situé à proximité du territoire communal.

Cette déviation permet aux habitants de la commune de Moularès de rejoindre l'agglomération Albigeoise avec un gain de temps considérable en évitant la traverse de Carmaux (environ 4 kilomètres de trajet en moins).

Ce tracé qui fait partie de l'axe Toulouse-Lyon est classé dans le schéma directeur routier national comme grande liaison d'aménagement du territoire (GLAT).

La portion de RN 88 située entre l'échangeur de la Croix de Mille et le tronçon actuellement aménagé en 2x2 voies situé sur la commune de Tanus (côté Aveyron) est en cours d'étude.

La présence de cet axe routier donne à la Commune de Moularès un caractère plus attractif dans le domaine de l'immobilier et présente un atout majeur pour son développement tout en conservant son caractère rural.

Années	Demande de C.U.	PC logements autorisés
1998	2	
1999	4	
2000	2	1
2001	2	1
2002	1	1
2003	1	1
2004	3	1
2005	1	4

7 – L'emploi

Au dernier recensement de 1999 la commune comptait 104 actifs (59 hommes et 45 femmes) dont 40 étaient en recherche d'emploi.
Une majorité de ces actifs a son emploi à l'extérieur de la commune.

8 – Les activités économiques et les services (sources: mairie)

La commune possède un tissu commercial et artisanal réduit :

- Commerce de produits agricoles et dépôt de matériaux de construction
- Artisan menuisier
- Artisan plombier-électricien
- Artisan maçon

9 – L'agriculture

Activité agricole selon recensement agricole 2000

Années	1988	2000
Nombre d'exploitations	45	37
Superficie agricole utile moyenne	32	43

On remarque une diminution de 20 % du nombre d'exploitations et une progression de 30 % de la surface agricole utile moyenne.

L'essentiel de l'activité porte sur l'élevage : bovins, ovins et volailles ainsi que sur les céréales dont une bonne partie est dédiée aux élevages.

La commune de Moularès est incluse dans l'aire :

- -A.O.C. de production du lait de brebis pour la fabrication du fromage de Roquefort.
- -I.G.P. (Identité Géographiquement Protégée), zone délimitée pour le veau d'Aveyron et du Ségala en Label Rouge.

10 – Les services publics – Vie Associative

La commune dispose :

- d'une école publique dans le cadre du regroupement pédagogique intercommunal (RPI), avec une classe à Moularès.
- d'un CLAE également dans le cadre du RPI.
- d'un club de foot-ball

Par ailleurs 5 associations animent la commune dans le milieu culturel, sportif et de loisirs.

11 – Les équipements

Eau potable

L'adduction d'eau potable est assurée par le SIAEP de PAMPELONNE dont le captage se situe sur le Viaur à hauteur du barrage de Thuriés.

Electricité

La commune est desservie par la SERC (Société d'Electrification Rurale du Carmausin)

Assainissement

La commune de MOULARES a engagé la procédure d'élaboration d'un schéma d'assainissement qui se traduit par la création d'une zone d'assainissement collectif pour le bourg et ses abords.

L'assainissement autonome sera géré par le SPANC (service technique de la Communauté des Communes du Ségala Carmausin).

Réseau pluvial

Le réseau pluvial s'organise à partir de fossés à ciel ouvert et pour le bourg, à partir de canalisation de type unitaire de faible longueur.

La topographie de la commune permet une évacuation facile des eaux pluviales.

Transport collectif de personnes

Le transport collectif des personnes, soit à destination de l'école du village, du collège et des Lycées de Carmaux est assuré par la FEDERTEP.

Une ligne régulière de transport de personnes Albi-Rodez emprunte la R.N. 88.

Equipements sportifs et de loisirs

La commune dispose :

- d'une salle des fêtes
- d'un stade

12 – Les contraintes et les risques

Les risques

La commune de Moularès figure dans le dossier Départemental des Risques Majeurs (édition 1998) comme étant soumise à 1 risque majeur de type naturel :

- risque de feux de forêt

Servitude d'utilité publique

Une servitude a été recensée : relative aux transmissions radioélectriques pour les liaisons hertziennes : Albi-Moularès-Alban et Moularès-Valence d'Albi.

Sites archéologiques

Aucun site archéologique n'est actuellement localisé de façon précise sur le territoire communal.

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

1 – Les objectifs de la collectivité

La commune de MOULARES voit sa population stagner, voire décroître de manière continue alors que le bourg possède encore une école, et que la mise en service en 2006 de la section en 2 x 2 voies de la déviation de Carmaux avec l'échangeur de la Croix de Mille situé à l'extrémité Ouest de la commune va renforcer son attractivité.

Avec l'élaboration de la carte communale, la commune souhaite amorcer le renouvellement de la population.

Elle a donc décidé de lancer l'étude d'un schéma d'assainissement communal qui va se concrétiser par la mise en place d'une station d'épuration pour l'assainissement du bourg et de ses abords.

La carte communale va permettre à la commune de créer des zones constructibles homogènes qui prennent en considération la préservation de l'espace agricole et l'existence des équipements publics et des réseaux.

La Commune souhaite donc :

- créer des zones constructibles aux abords du bourg qui soient raccordables à la future station de traitement des eaux usées,
- maintenir la notion de hameau autour de Montpieu,
- densifier les constructions existantes là où les réseaux sont de capacité suffisante(La Cayrilié).

2 – Le parti d'aménagement retenu

Le parti d'aménagement retenu découle directement sur 3 des objectifs précités et se décline en 3 axes :

- - renforcer l'urbanisation du bourg
- - amorcer le renouvellement de la population.
- - densifier l'habitat là où les équipements publics sont suffisants.

2.1 - L'urbanisation du bourg

Les zones d'extension se situent essentiellement aux abords de la mairie et de la salle polyvalente avec un projet de lotissement. Cette zone a fait l'objet d'une étude d'aménagement élaborée par le CAUE qui permet de guider la municipalité sur l'organisation des futures constructions visant à conserver le caractère du bourg avec la création de voies de dessertes nouvelles.

La partie Ouest englobe les constructions existantes et quelques terrains.

La majeure partie des ces terrains sera située en zone d'assainissement collectif.

Ce secteur d'une superficie de 12 ha environ pourra accueillir une vingtaine d'habitations.

2.2 - Le maintien du hameau de Montpieu

L'urbanisation concerne la partie Nord du hameau avec la création d'une zone déconnectée volontairement du hameau afin de préserver l'activité agricole présente.

Le hameau de Montpieu est situé à proximité de la future 2 x 2 voies (ALBI-RODEZ), cette voie entrera dans la catégorie des voies express, ce qui induit des prescriptions particulières :

- Les constructions sont interdites dans la zone non aedificandi reportée sur le document graphique.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Cette disposition a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone proche d'une voie ferrée d'une part et de la future voie express déclarée d'utilité publique par décret du 20 novembre 1997 d'autre part ; l'urbanisation se fera donc au regard de règles compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En conséquence, pour être cohérent avec le paysage et le contexte existant, l'urbanisation de ce secteur respectera la zone non aedificandi reportée sur le document graphique. Les constructions seront implantées sur la partie sud de la zone, la partie nord sera traitée dans le cadre des permis de construire ou dans les opérations d'aménagement en espaces verts plantés et paysagers.

Cette nouvelle zone, proche de l'échangeur de la Croix de Mille, a fait l'objet d'une étude d'aménagement qui a tenu compte des possibilités, de la part des concessionnaires, de desservir les 6 (six) nouvelles habitations projetées.

Cet aménagement fera l'objet d'une étude avec mise en place d'une P.V.R. (Participation pour Voirie et Réseaux).

La zone constructible représente une superficie d'environ 1,7 ha.

2.3 - La création d'une zone au lieu-dit « La Cayrilié »

Ce secteur proche du bourg et de la route nationale 88 (axe Toulouse – Lyon) est lui aussi bien desservi en équipements publics. Cette zone d'une superficie de 2,5 ha pourra accueillir six nouvelles habitations.

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 du réseau d'assainissement collectif programmé sur le secteur du Bourg.
- 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 16,2 ha, représentant moins de 1 % de la superficie de la commune (1680ha).

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 ou par la R.D 71 qui sont des voies à faible trafic.

Hors agglomération, les constructions seront édifiées avec un retrait de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

Les accès devront être réalisés, autant que faire ce peut, sur les voies communales. Tout accès sur route départementale fera l'objet d'une demande d'avis auprès du Service Voirie 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).

Les paysages remarquables des « puechs » et sommets de plateaux ne seront pas affectés par de nouvelles constructions.

De même, la construction des nouvelles habitations situées à proximité ou dans le prolongement du bâti existant ne seront pas de nature à porter atteinte aux paysages.

En conclusion les zones constructibles ainsi créées tiennent compte des possibilités de raccordements aux réseaux publics existants ou projetés.

Elles permettront une expansion mesurée de la population répondant aux souhaits de la commune de MOULARES tout en restant compatible avec la préservation des terres agricoles, des milieux naturels et des paysages.

