

# commune de SERENAC

## CARTE COMMUNALE

### 1 - Rapport de présentation

Document arrêté  
par délibération du conseil  
Municipal  
en date du :

SERENAC le  
Le Maire

Document approuvé après  
enquête publique  
et délibération du conseil  
Municipal en date du :

SERENAC le  
Le Maire

Digne

Approuvé par  
l'arrêté préfectoral  
en date du :

A N° 101 du 2 à J.O. du 10/11/2011  
Le Préfet

Paul Le Duff  
Président du conseil  
Municipal

Christophe SERENAC

# RAPPORT DE PRESENTATION

## INTRODUCTION

### 1 - SITUATION ACTUELLE EN MATIERE D'URBANISME:

La commune de SERENAC disposait d'un MARNU (Modalités d'Application des Règles Nationales d'Urbanisme) validé par convention du 27 octobre 1984 pour une durée de quatre ans et dont la validité n'a pas été prorogée à l'échéance.

Elle est donc régie aujourd'hui par le Règlement national d'urbanisme dont les principes généraux, avec leurs règles d'application, sont définis par les articles L 111 et suivants, et R 111.1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

Les lois « Solidarité et Renouvellement urbains » du 13 décembre 2000, « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2004, et les décrets d'application du 27 mars 2001 et 9 juin 2004 permettent aux communes rurales de gérer et contrôler efficacement l'urbanisation de leur territoire, par l'élaboration d'un véritable document d'urbanisme opérationnel et opposable au tiers.

### 2 - MOTIVATIONS DE LA COMMUNE

L'initiative de l'élaboration de la carte communale a été prise par le conseil municipal de SERENAC. En effet, par délibération du 14 décembre 2004, la commune a souhaité engager cette procédure, en sollicitant la mise à disposition gratuite des services de la Direction Départementale de l'Équipement pour l'établissement de la carte communale en application de l'article L.121-7 du code de l'urbanisme.

Une réflexion a été menée par le conseil municipal sur la maîtrise et le développement de l'habitat résidentiel de la commune, avec un inventaire des maisons, anciens bâtiments professionnels inoccupés, et des bâtiments agricoles existant dans le bourg centre, sur l'évolution des demandes de certificat d'urbanisme, ainsi que sur les demandes en logement locatif ou en achat.

Cette étude a permis d'identifier les objectifs suivants :

- préserver l'espace et l'activité agricole, les milieux naturels et les paysages,
- développer le village centre et le hameau attractif de la Calmette dépourvu d'activité agricole,
- densifier les autres hameaux existants en se limitant à l'aménagement et la transformation du bâti existant.

### 3 - REGIME JURIDIQUE DE LA CARTE COMMUNALE

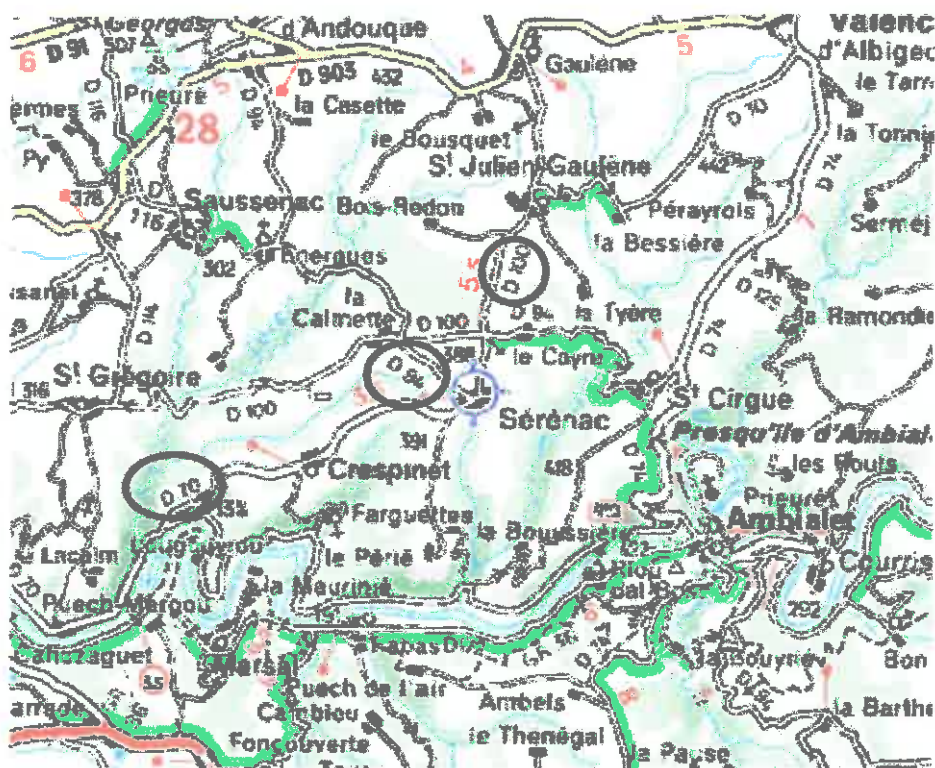
La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a conféré à la carte communale le véritable statut de document d'urbanisme.

Désormais soumise à enquête publique, elle devient un document d'urbanisme opposable aux tiers.

Les cartes communales sont approuvées par le conseil municipal et le préfet, qui dispose d'un délai de deux mois pour cela. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées.



### 3 – Les voies de communication



Les principales voies de communication sont : les routes départementales 70, 94, et 100, classées catégorie 3, qui assurent les liaisons avec les bourgs voisins et un maillage de voies communales desservant les lieux de vie de la commune

### 4 – Descriptions du territoire communal

La commune est concernée par l'étude de grandes unités paysagères qui identifie dans le département du Tarn quatre grands ensembles. Le territoire de la commune de SERENAC appartient aux paysages de Hautes Terres et constitue une unité paysagère du Ségala : « le Ségala Carmausin » jusqu'à sa limite avec « la vallée du Tam » en rive droite pour ce qui concerne Sérénac . La topographie de la commune est très marquée, en particulier sur la limites communales avec la vallée du Tam qui constitue une véritable entaille dans le plateau ; et les vallées du LEZERT à l'ouest et de l'AYGOU à l'est.

Le plateau est occupé par de grands espaces ouverts de prairies pâturées, fauches, ou cultures. La forêt occupe les flans des vallées ainsi que la limite Nord-ouest de la commune avec la forêt de Sérénac sur 234 hectares.

La densité humaine est faible, le peuplement s'effectuant sous forme de bourgs, de hameaux ou de fermes isolées.

Le village de SERENAC situé sur le plateau au carrefour des principales voies de circulation constitue le pôle de vie et regroupe mairie, école, commerces, artisans.

Quelques hameaux à vocation essentiellement agricole sont dispersés sur le reste du territoire.

## Les milieux naturels :

SERENAC est concerné par :

- ▶ La ZNIEFF de la Forêt de Sérénac présentant :
  - Un intérêt faunistique notamment ornithologique (Rapaces forestiers tels que Aigle botté, Autour, Epervier, Hibou moyen-duc, mais aussi Faucon hobereau, Busard, Circaète; nidification du Pouillot siffleur, Gros-bec, Pic mar, Engoulevent).
  - Un Intérêt floristique: abondance de Muguet et de Sceau de Salomon (*Polygonatum verticillatum*), plantation de Chênes rouges d'Amérique.
  - Un Intérêt mycologique: grande diversité de champignons forestiers
  
- ▶ La ZNIEFF de la Vallée de LEZERT présentant
  - Un Intérêt ornithologique: site de nidification de nombreux Rapaces dont Autour, Epervier, Circaète, Aigle botté, Busard, Faucon hobereau, Hibou moyen-duc; présence de Pic mar, Pouillot siffleur, Cincle plongeur.
  
- ▶ La ZNIEFF de la vallée et des gorges du Tarn de MARSAL à TREBAS présentant
  - Intérêt faunistique dont ornithologique (hivernage du Héron cendré, Cincle plongeur sur le Tarn, Faucon hobereau et Milan noir en bonne densité en ripisylves, nombreux oiseaux rupestres tels que Faucon pèlerin, Hibou grand-duc, Grand corbeau, Hirondelle de rochers; Milan royal actuellement en expansion), et mammalogique (forte densité de Genettes, Ecureuil). Intérêt floristique: cortège subméditerranéen lié au Chêne pubescent (avec notamment *Phyllirea media* et *Lavandula latifolia*).

## 5 – La démographie (sources: Insee)

Population			
	1999	1990	1982
PSDC	322	314	314
Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Naissances	19	26	21
Décès	26	33	36
Variation abs pop	8	0	-44
Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	6.64		8.81
Taux de mortalité ‰	-9.09		-15.11
Tx ann - solde nat %	-0,24		-0,63
Tx ann - solde mig %	0.52		-1,22
Taux var ann total %	0.28	0	-1.85

On constate depuis 1982 un maintien, voire une légère augmentation de la population et son vieillissement. Au dernier recensement, 52 % de la population est âgée de moins de 45 ans et 48% de plus de 45 ans. En 1990 ces valeurs étaient respectivement de 59% et 41%.

## 6 – Le logement (sources: INSEE)

### Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements			Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	1999				
	Nombre	%			
<b>Ensemble</b>	<b>103</b>	<b>100,0 %</b>	<b>12.0 %</b>	<b>286</b>	
Propriétaires	73	70.9 %	-1.4 %	216	
Locataires	21	20.4 %	61.5 %	52	
dont :					
Logement non HLM	20	19.4%	53.80 %	50	
Logement HLM	1	1.0 %	///	2	
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	///	0	
Logés gratuitement	9	8.7 %	80.0 %	18	

### Ensemble des logements par type

Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>139</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-2.1 %</b>
dont :			
Résidences principales	103	74.1 %	12,0 %
Résidences secondaires	29	20.9 %	-6.5 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	%
Logements vacants	7	5.0 %	-63.2 %

Le parc de logements évolue peu depuis 1990. Les résidences principales sont en nette augmentation et le nombre de logements vacants a fortement diminué..

### Nombre de logements selon l'époque d'achèvement

catégorie logement	époque d'achèvement de la construction							Total
	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 ou après	
Résid principales	43	13	5	5	13	9	15	103
Log. occasionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
Résid secondaires	10	1	0	1	12	0	5	29
Logements vacants	5	1	1	0	0	0	0	7
<b>Total</b>	<b>58</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>9</b>	<b>20</b>	<b>139</b>

Après une baisse sensible des constructions nouvelles à partir de 1948 une légère progression se dessine depuis 1975 avec une accélération depuis 2002.

## 7 – L'emploi (sources: Insee)

Population active totale : en 1999 : 121 dont 54 femmes et 67 hommes

Population active ayant un emploi

	1999	Evolution de	
		1990 à 1999	1982 à 1990
Ensemble	114	-7.3 %	- 22.6 %
Hommes	62	-12,7 %	-19.3 %
Femmes	52	0 %	26,8 %

Taux de chômage : 4,10 %.

Lieu de résidence - lieu de travail	
Actifs ayant un emploi	1999
Ensemble	114
Travaillent et résident dans la même commune	60 soit 52.6 %
* dans 2 communes différentes :	54
- du même département	48
- de départements différents	6

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

La commune dispose des entreprises et services suivants :

- **artisanat** : un exploitant forestier, un plombier, un électricien, un menuisier, un paysagiste, un entrepreneur TP.
- **commerces** : un commerce multi-service (bar tabac, restaurant, épicerie)
- **tourisme** : Une base de plein air du conseil général du TARN.
- **Services publics** : une école, un centre pour personnes handicapées, une maison de retraite comprenant 70 lits.

## 9 – L'agriculture (Recensement agricole 2000 – Source Agreste D.D.A.F.) :

ANNEES	1979	1988	2000
- Nombre d'exploitations (toutes exploitations)	53	47	38
- Superficie moyenne utilisée (ha) *	943	1003	897

\*Exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles

L'ensemble de la superficie agricole utilisée communale est de 822 hectares, c'est-à-dire 48.3 % de la superficie totale du territoire communal.

On constate :

- une diminution du nombre d'exploitations,
- une augmentation de la superficie agricole utilisée par exploitation.

L'agriculture pratiquée sur ce territoire est une activité de polycultures céréalières et d'élevage essentiellement ovin..

SERENAC est incluse dans l'aire géographique de production et de transformation du lait de l'A.O.C. Roquefort.

## 10 – Les équipements

**Alimentation en eau potable** : l'alimentation en eau potable de la commune de Sérénac est assurée par le syndicat IAEP de Valence- Valdériès dont le captage se situe au niveau du TARN sur la commune de St Cirque. La commune ne comporte aucun point de captage sur son territoire.

**Assainissement** : La commune dispose d'un schéma communal d'assainissement. Le village est doté d'un système d'assainissement collectif. La station d'épuration de type fosse toutes eaux suivie d'un filtre à sable est dimensionnée pour traiter la pollution de 250 éq / habitant.. Il est retenu une distance d'au moins 100 m entre les ouvrages et les zones urbanisables pour prévenir tout risque de nuisances (olfactives et sonores notamment).

**Déchets** : Les déchets ménagés sont collectés par le syndicat intercommunal de VALENCE/VALDERIES qui les achemine au centre d'enfouissement technique du SITOMA à ALBI.

Il n'y a pas sur la commune d'installation de traitement ou de valorisation de déchets ménagers ou assimilés.

## 11 – Les contraintes et les risques

**Les risques naturels** : La commune de SERENAC figure dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (édition 1998) comme étant soumise à 2 risques majeurs, à savoir :

- inondation
- feux de forêt

- **risque inondation** : la commune est concernée par la cartographie informative des zones inondables du bassin du Tarn réalisée pour le compte de la DIREN, édition novembre 1999.

**Les sites et monuments historiques** : La commune de Sérénac est concernée par le périmètre de protection de la Chapelle des Farguettes située sur la commune de Crespinet et qui déborde sur le territoire de Sérénac comme indiqué sur les documents graphiques du présent dossier.

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

### 1 – Les objectifs de la collectivité

Le village de SERENAC est situé à environ 20 mn du centre ville d'ALBI dans la deuxième couronne albigeoise.

Un lotissement communal de 5 lots a constitué le point de départ de son développement et a permis de mesurer son attractivité.

Actuellement il existe un nouveau projet de lotissement privé de 5 lots également.

Au travers de la carte communale, le conseil municipal de SERENAC s'est fixé les objectifs suivants :

- répondre à la demande grandissante de constructions nouvelles sur la commune,
- protéger les zones agricoles et leur richesse naturelle,
- préserver le patrimoine architectural, les milieux naturels et les paysages,
- mettre en valeur le bâti de caractère existant, en facilitant le changement d'affectation dans le respect de l'identité architecturale et paysagère de chaque secteur et hameau ,
- développer le centre bourg, et le hameau de La Calmette.
- densifier les autres hameaux existants,
- assurer la pérennité de l'école
- assurer un potentiel de population permettant à l'activité commerciale de vivre et de prospérer.

et ainsi assurer un développement harmonieux, maintenir la qualité du cadre de vie et les services et activités existantes, tout en préservant les finances communales, et en évitant une dispersion des constructions au hasard des chemins et des réseaux qui conduit progressivement à nuire à l'activité agricole.

- permettre le développement du centre pour handicapés et de la maison de retraite.

### 2 – Le parti d'aménagement retenu

#### Le village de SERENAC

Le bourg construit sur le plateau est centré au carrefour des RD 94 et 70.

Il s'étend progressivement le long de ces axes soit :

- à l'Est de la RD 70 sur une zone qui comporte un maillage important de voies communales jusqu'au hameau de « Régagnac ». Ce secteur comporte une dizaine de constructions récentes ainsi que la maison de retraite, et 3 opérations en cours de construction. Les conditions d'équipement en eau et électricité sont suffisantes pour le densifier..
- le long de la RD 94 à l'ouest de part et d'autre de cette voie jusqu'à 150 m environ de la station d'épuration existante. Ce secteur nécessite une extension du réseau électrique sur les 150 derniers mètres de la RD.
- Au sud du village ou la zone constructible se limite à l'enveloppe des constructions existantes.

Ainsi le périmètre proposé reprend sensiblement celui de l'ancien MARNU en supprimant les possibilités de construction à l'ouest de la RD 70 ou sont situées la salle des fêtes du village et une exploitation agricole.

L'ensemble ainsi délimité qui recouvre une superficie globale de 28 ha comporte aujourd'hui environ 68 constructions et offre 12.5 ha de terrains disponibles pour en accueillir 20 de plus.

***Contraintes particulières :***

Dans ce secteur et hors agglomération les accès devront être regroupés ou créés en priorité sur les voies communales.

Une zone non aedificandi de 15 ml de l'axe des RD 70 et 74 devra être respectée.

**La zone de la Calmette**

Situé à environ 1,5 km du village au carrefour des RD 100 et 94 ce hameau actuellement en développement comporte 5 constructions récentes et accueille aujourd'hui 10 foyers environ.

Son périmètre est limité à l'enveloppe définie par les constructions existantes de part et d'autre de la RD 100.

Il offre une superficie doublée par rapport à l'ancien Marnu compte tenu notamment de l'arrêt d'une exploitation agricole dans ce secteur.

Ce secteur est desservi en eau et en électricité.

Sa superficie de 4,8 ha comporte aujourd'hui 17 habitations (habitat ancien et villas confondues).

Le potentiel d'accueil sur les terrains libres est de l'ordre de 7 constructions.

***Contraintes particulières :***

Dans ce secteur une zone non aedificandi de 15 ml de l'axe des RD 94 et 100 devra être respectée.

**La zone du centre pour handicapés**

Situé en bordure de la forêt de SERENAC le long de La RD 100 le centre s'étend sur une superficie de 25000 m<sup>2</sup>.

Le périmètre constructible délimité est prévu pour contenir son développement à court et moyen terme.

***Contraintes particulières :***

Dans ce secteur tout accès nouveau dans le carrefour des RD 94 et 100 sera proscrit.

Une zone non aedificandi de 15ml de l'axe des RD94 et 100 devra être respectée.

# **III – LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT**

## **1 – Respect des grands équilibres et préservation de l'environnement**

Si l'on excepte la zone du centre pour handicapés Le nombre de périmètres constructibles est diminué de 2 zones par rapport au MARNU précédent.

L'ambition du projet consiste à limiter la forme urbaine linéaire le long des voies tout en permettant un développement mesuré de la commune.

Ces zones ont été définies en fonction de l'urbanisation existante et dans les lieux où la demande s'exprime le plus, tout en tenant compte des équipements réseaux et accès existant, et sur des terrains où l'agriculture ne s'exerce plus ou dont la valeur agricole est faible du fait de la configuration, ou du morcellement.

La superficie des terrains ouverte à l'urbanisation qui représente moins de 2.% du territoire communal soit environ 35,3 ha pour une superficie communale de 1702 ha et une superficie agricole utilisée de 822 ha, reste mesurée et permet de protéger l'espace agricole.

Ces extensions, réalisées au plus près de l'habitat existant se situent en dehors des grandes unités naturelles de la commune (grandes unités agricoles, secteurs boisés).

## **2 – Risques et contraintes de tous ordres**

L'ensemble des secteurs constructibles est situé hors zone inondable

Le périmètre de protection de la chapelle des farguettes est situé en zone naturelle.

Le territoire communal n'est touché par aucune servitude particulière.

## **3 – Conclusion**

L'urbanisation prévue doit permettre d'assurer une bonne qualité du cadre de vie et de maintenir son caractère rural.

L'objectif est le maintien et l'augmentation mesurée de la population pour assurer la continuité des services existants et la pérennité voire le développement des activités.