

PREFECTURE DE TARN-ET-GARONNE



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction
départementale
des territoires

Tarn-et-Garonne

Délégation territoriale
d'aménagement de
Caussade

COMMUNE DE :

AUTY

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION



Document réalisé par la Direction départementale des territoires – DTA de Caussade
33, avenue de Saint Cirq - 82300 CAUSSADE

PREFECTURE
de TARN-ET-GARONNE

12 SEP. 2013

ARRIVÉE

Avant-propos

La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000, a érigé la carte communale en véritable document d'urbanisme opposable aux tiers.

Par délibération en date du 8 décembre 2008 le conseil municipal a souhaité élaborer une carte communale.

La carte communale comprend deux pièces essentielles :

↳ **Le rapport de présentation** (Article R 124-2 du Code de l'Urbanisme) :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique,
- explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées,
- évalue 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.

↳ **Le document graphique** (Articles L.124-2 et R 124-3 du Code de l'Urbanisme), **opposable aux tiers**, délimite :

- les secteurs où les constructions sont autorisées ;
- les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de 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 ;
- éventuellement, les secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- le cas échéant, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

A ces pièces est annexé s'il y a lieu :

↳ **Le dossier "Annexes"** qui comprend les documents graphiques facultatifs suivants :

- servitudes,
- réseaux (adduction d'eau potable, assainissement, etc.).

Sommaire

↵ Situation	p. 4
↵ Contexte	p. 5
↵ Topographie	p. 6
↵ Réseaux de communication	p. 7
↵ Occupation des sols	p. 9
↵ Risques naturels	p. 10
↵ Patrimoine naturel	p. 11
↵ Socio-économie	p. 13
↵ Paysage Urbanisme et Patrimoine	p. 18
↵ Prévisions de développement	p. 19
↵ Synthèse des enjeux	p. 19
↵ Propositions	p. 20
↵ Incidences des choix	p.24
↵ Conclusion	p.25

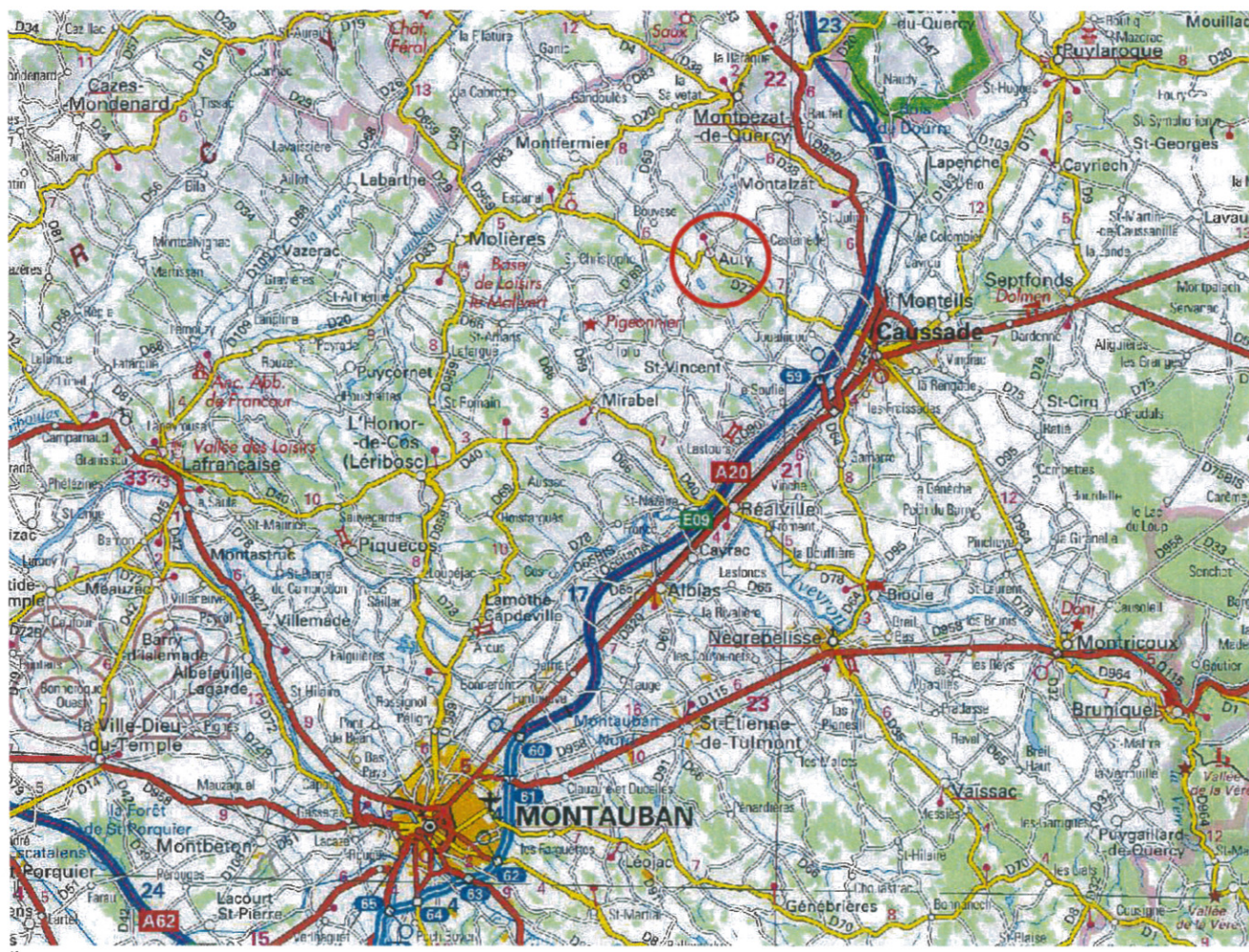
Situation

La commune d'Auty, fait partie du canton de Molières qui regroupe cinq communes. Elle est située aux portes de Caussade et idéalement implantée à proximité d'axes structurants de circulation :

- ✓ la Route départementale 820 reliant Paris aux Pyrénées,
- ✓ l'autoroute A 20 Montauban-Brive,
- ✓ la voie ferrée Paris-Toulouse.

Avec ses 742 ha, c'est une petite commune. Elle est traversée par une liaison intercommunale, la RD 22, qui relie Caussade à Molières.

La commune appartient à l'unité paysagère "Quercy Blanc et Pays de Serres" où la vigne et les arbres fruitiers alternent avec les champs cultivés et les prairies, offrant ainsi une grande diversité de paysages.

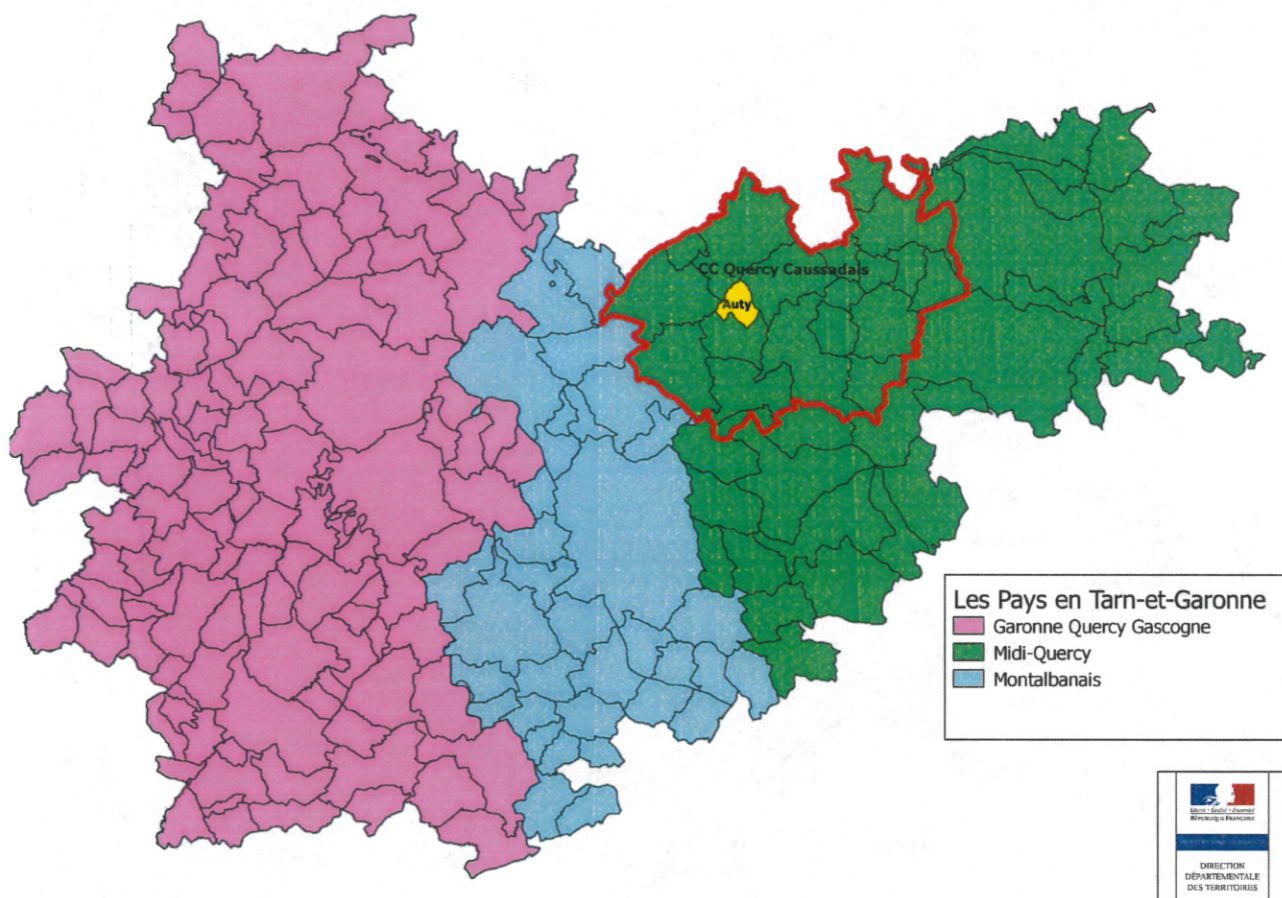


Contexte

La commune bénéficie de quelques atouts pour son développement et son cadre de vie :

- un environnement paisible ;
- une activité agricole prépondérante sur tout le territoire ;
- une implantation favorable, qui lui permet de profiter des secteurs d'activités et des services de Caussade mais aussi des villes voisines comme Montauban.

Par ailleurs, elle fait partie de la Communauté de communes du Quercy caussadais qui regroupe 19 communes et comptait 19 152 habitants en 2009. Elle est également intégrée au Pays Midi-Quercy.

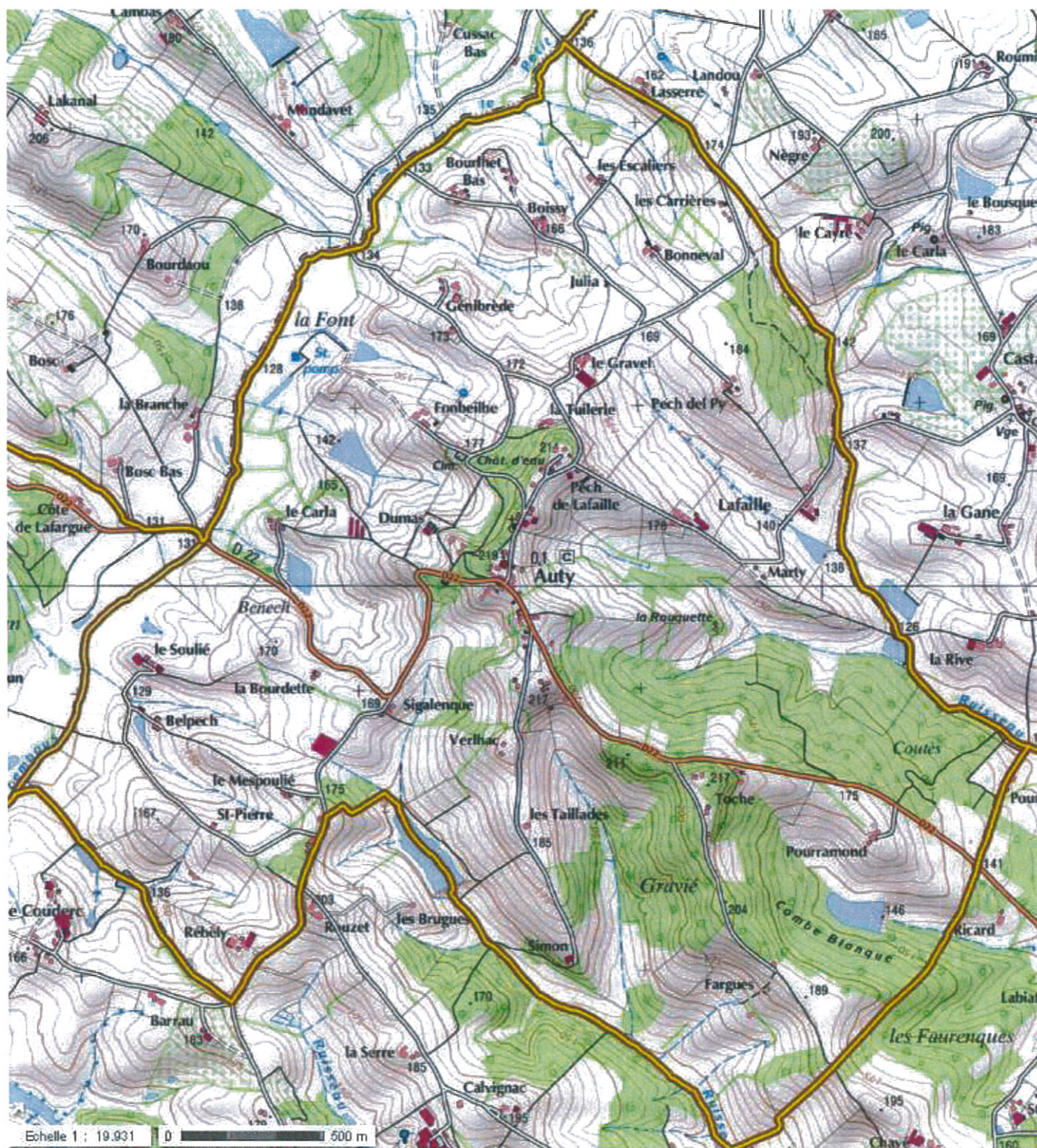


Source : DDT82, DTA de Caussade

Topographie

La commune d'Auty présente une topographie mouvementée :

Le point le plus bas de la commune se situe à 123 m d'altitude alors que le point culminant est à 218 m.



Réseaux de communication

□ Réseau routier

La commune est desservie par la route départementale 22, route de troisième catégorie avec un trafic de 769 véhicules en moyenne journalière annuelle dont 9,4 % de poids lourds.

Le reste de la commune est drainée par la voirie communale avec des chaussées parfois étroites. Certaines de ces voies communales sont repérées comme sentiers de petites randonnées.

Par ailleurs, les accès aux voies publiques font l'objet de prescriptions visant à les sécuriser. Celles-ci sont définies ci-après.

Sécurité des accès sur les voies publiques

Dans un premier temps, il convient de vérifier s'il existe une interdiction d'accès pouvant résulter du statut de la voie ou d'autres servitudes. S'il existe plusieurs dessertes possibles, l'accès se fera sur la voie la moins fréquentée.

Dans un deuxième temps, s'il n'existe pas d'interdiction d'accès, il faut vérifier s'il peut être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité. En effet, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès, l'autorisation de construire peut être refusée sur la base de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme. Il est donc nécessaire de déterminer si le nouvel accès est sécurisé.

PRINCIPE

L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps est estimé à 8 secondes et ne doit jamais être inférieur à 6 secondes (minimum impératif).

Dans ces conditions, l'appréciation de la sécurité de l'accès se déduit du tableau suivant :

ROUTES PRINCIPALES (routes nationales, routes départementales d'intérêt régional, routes départementales d'intérêt départemental, routes départementales d'intérêt cantonal)					
Vitesse respectée par 85 % des usagers (1)		distance de visibilité (2) impérative	distance de visibilité (2) impérative		
30 km/h	DANGEREUX	50 m	MEDIOCRE	67 m	BON
50 km/h	DANGEREUX	83 m	MEDIOCRE	111 m	BON
70 km/h	DANGEREUX	117 m	MEDIOCRE	156 m	BON
90 km/h	DANGEREUX	150 m	MEDIOCRE	200 m	BON

☎ ① En règle générale, on considérera que cette vitesse est égale à la vitesse autorisée

☎ ② Les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (A.R.P.) imposent de mesurer cette distance depuis un point d'observation situé à 1 m de hauteur et à 4 m de retrait du bord de la chaussée, avec un point observé situé à 1 m de hauteur sur l'axe de chacune des voies de circulation, notamment sur la voie de gauche par rapport au sens de circulation si la route principale est bidirectionnelle avec autorisation de dépasser.

IMPORTANT : Le Conseil général, pour les routes départementales d'intérêt régional, routes départementales d'intérêt départemental, routes départementales d'intérêt cantonal exige :

- un ou des accès communs pour tout découpage de parcelle, avec regroupement éventuel des accès préexistants,
- pour des opérations d'aménagement engendrant un trafic significatif (installations à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal), la création de carrefours tourne à gauche, giratoires, ou autres équipements appropriés au trafic concerné, à financer par le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement.

De plus, pour le Conseil général, l'abattage de l'un quelconque des arbres d'alignement présents dans la zone concernée par la demande d'autorisation, est et demeurera formellement interdit.

ROUTES SECONDAIRES (On considérera comme routes secondaires toutes les routes non citées dans le tableau précédent, à savoir le réseau routier communal).

Les distances à respecter sont les mêmes que sur les routes principales, car il n'y a pas de raison que les usagers des routes secondaires aient des réactions plus rapides. Par contre, compte tenu du trafic plus faible, on pourra accepter, plus souvent que pour les routes principales, des conditions moins strictes pour l'accès d'un particulier lorsque l'aménagement plus sûr serait d'un coût très élevé.

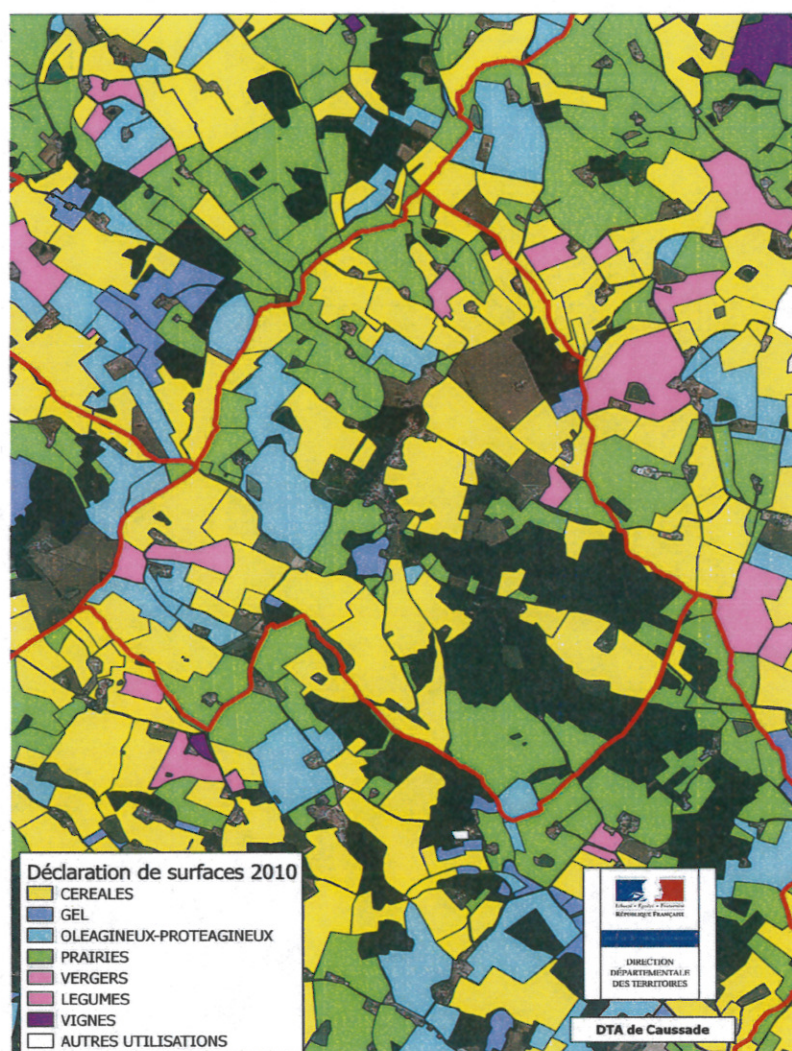
Enfin, les recommandations de l'A.R.P. ne s'appliquant pas pour les routes secondaires, on considérera que le point d'observation est situé à 1 m de hauteur et 2 m en retrait du bord de la chaussée.

IMPORTANT : Il convient également que la visibilité, si elle est correcte au droit de l'accès, soit maintenue en cas de création de clôture végétale ou en dur. Cette contrainte devra donc être également prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.

Occupation du sol

L'activité agricole est un élément dominant du territoire communal, les grandes cultures représentant l'orientation technico-économique principale de la commune. Toutefois, l'importance des boisements, au Nord-Ouest de la commune et surtout au Sud-Est, de part et d'autre de la RD22, renforce les qualités d'espace naturel et de biodiversité de ce territoire.

Le bourg d'Auty s'étire sur une ligne de crête. Son centre historique, très réduit, constitue le troisième sommet d'un triangle. Le château, au Nord Ouest, et l'église, à l'Est, représentent les deux autres.



L'activité agricole est en majorité tournée vers les grandes cultures.

En 2010, 12 exploitations ont leur siège dans la commune pour une surface agricole utile (SAU) de 477 ha dont 414 ha de terres labourables.

L'arboriculture (prunes et noyers) et la viticulture (chasselas et vignes) sont également présents mais en déclin, puisque la commune d'Auty se trouve dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) du chasselas de Moissac mais qu'aucune vigne productrice n'est recensée.

En 2010, les surfaces en herbe déclarées occupaient 61 ha, principalement à destination de l'élevage bovin avec un cheptel de 187 unités de gros bétail.

De grands bois de chênes pubescents couvrent principalement la partie Sud-Est du territoire de la commune.

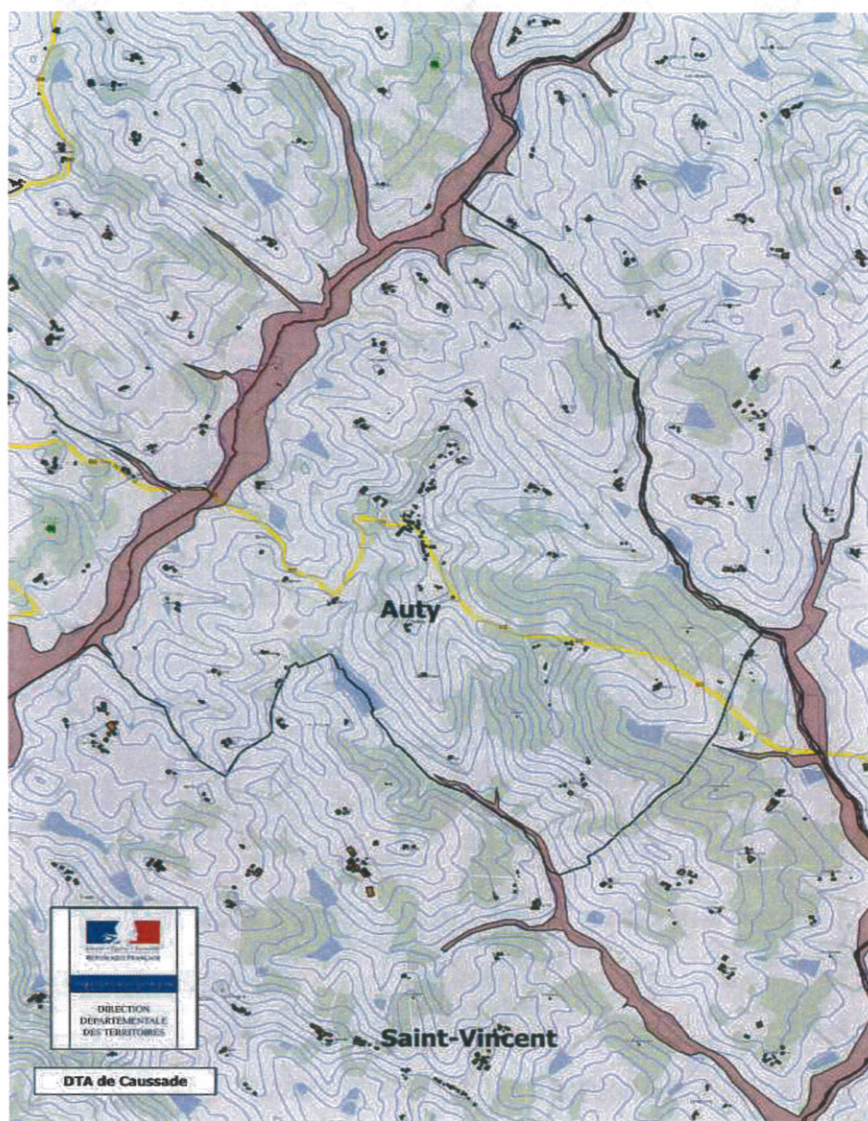
Risques naturels

Le risque d'inondation

La commune d'Auty est soumise aux contraintes du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) "Tarn" approuvé par arrêté préfectoral du 22 décembre 1999.

Le PPRI est peu contraignant pour les zones urbanisées de la commune.

La carte communale prendra en compte ce risque. Un secteur "i" permettra de caractériser la zone classée inondable. La constructibilité de ce secteur est définie par le règlement du PPRI.



Le risque mouvements de terrain : retrait gonflement des argiles

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) mouvements de terrains différentiels liés au retrait gonflement des argiles, approuvé par arrêté préfectoral du 25 avril 2005 est applicable sur le territoire communal. Cependant, celui-ci est partiellement soumis au risque. Le règlement et le zonage de ce PPRN sont annexés au dossier de la carte communale.

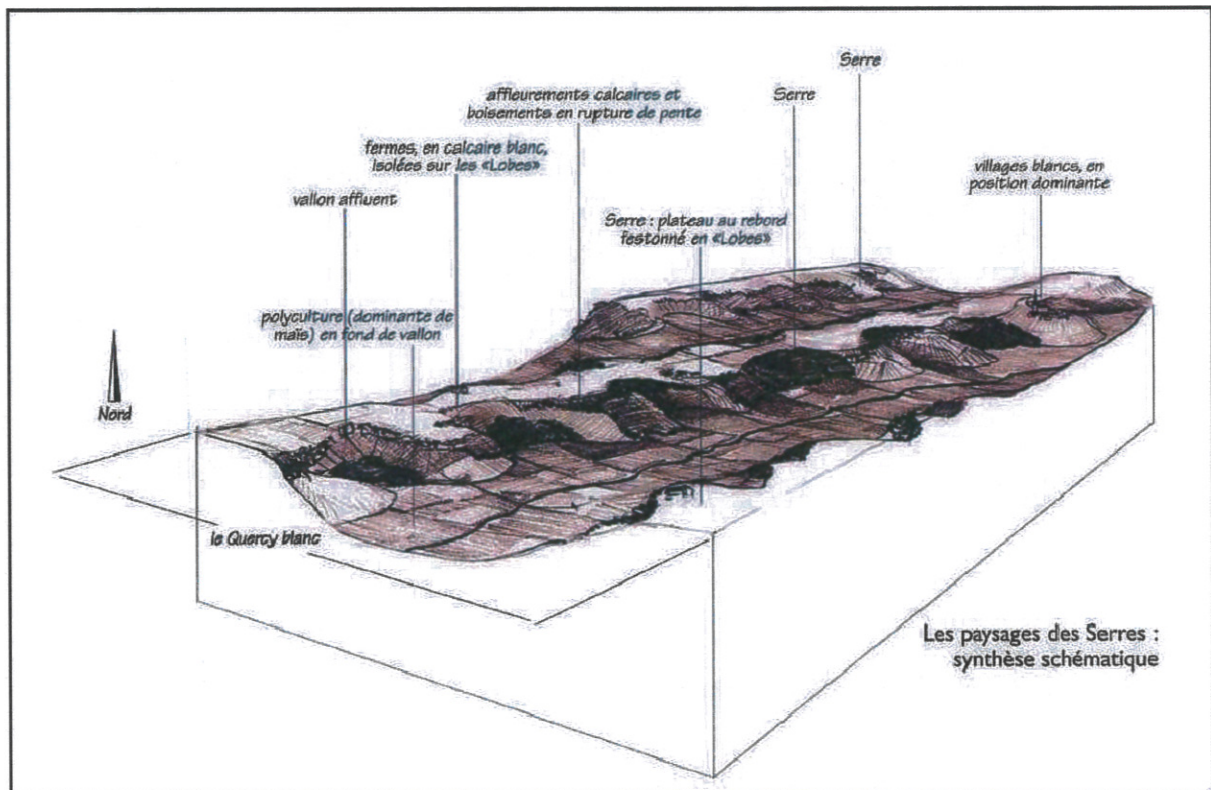
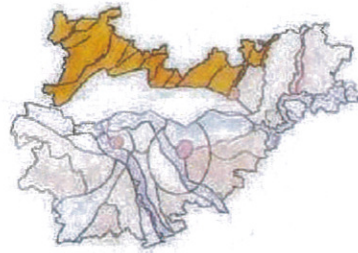
Ce classement n'a cependant pas pour conséquence de rendre inconstructibles les zones soumises au risque. Le règlement rappelle certaines règles de l'art en matière de construction que chaque candidat constructeur se doit de respecter.

Patrimoine naturel

L'unité paysagère présente sur le territoire de la commune d'Auty est déterminée par la conjonction des effets de la géologie, de la pédologie et de la topographie qui influenceront le type de couverture végétale et la nature de l'occupation des sols.

Selon le recensement réalisé dans l'étude paysagère Bertrand Folléa : « *Tarn-et-Garonne : éléments pour une politique des paysages* », le territoire communal est inclus dans l'entité paysagère du « **Quercy Blanc, Pays de Serres** », et, pour une infime partie située au Sud-Ouest, dans l'entité paysagère des « **Coteaux du Bas-Quercy** »

**Le Quercy Blanc et
le pays de Serres**

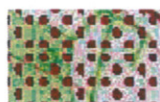
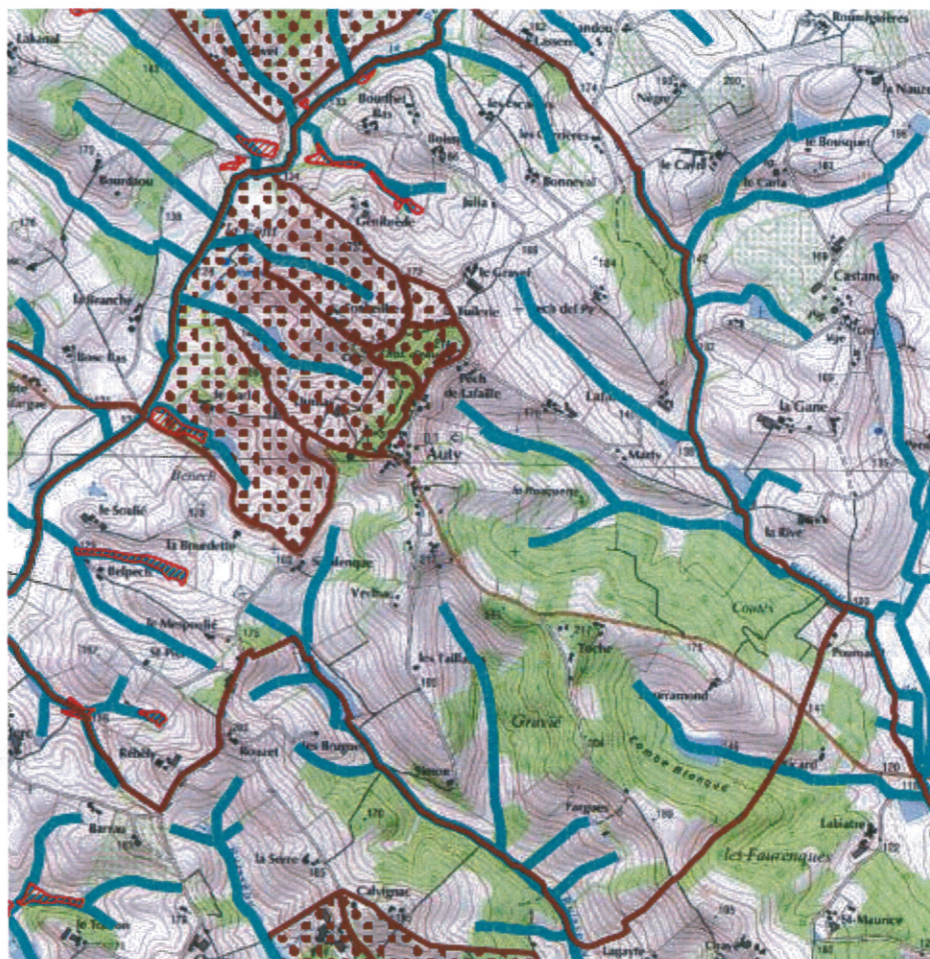


Tarn et Garonne : Éléments pour une politique des paysages (extrait)
 Agence Bertrand Folléa - Claire Gautier, paysagistes DPLG
 Septembre 1999

Zonages environnementaux

Trois types de zonages différents sont recensés sur le territoire communal :

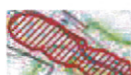
- les bandes enherbées (arrêté préfectoral en date du 12 juillet 2006 relatif à la définition des berges de cours d'eau à protéger prioritairement au titre de l'article R.615-10 du code rural) ;
- les zones humides répertoriées par le Conseil Général de Tarn-et-Garonne ;
- une réserve de chasse.



réserve de chasse



bandes enherbées



zones humides

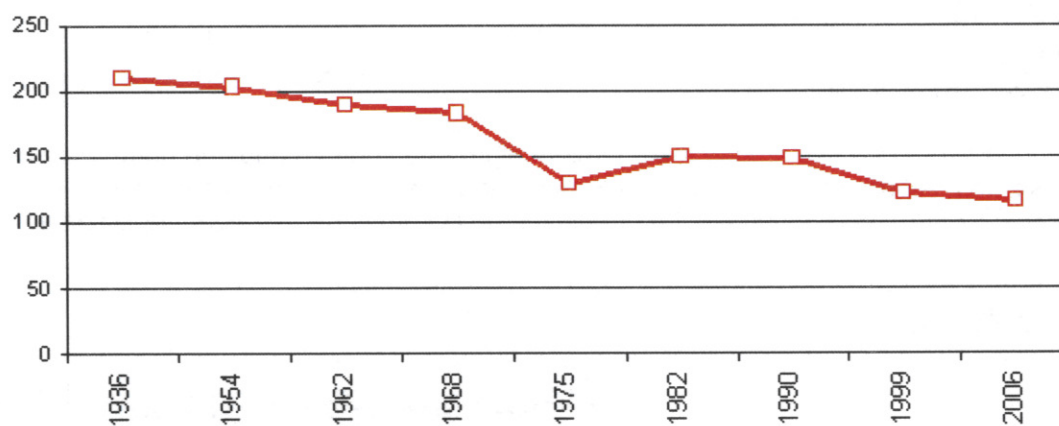
Socio-économie

Dans le cadre d'une étude régionale pour la mise en place d'un observatoire de l'habitat, les évolutions sociales et urbaines de chacune des communes de Midi-Pyrénées ont été observées à partir d'une trentaine d'indicateurs concernant la démographie, le parc de logement, la composition des résidences principales et l'économie. Au titre de cette étude, la commune d'Auty a été classée dans la typologie R4, rural. Au sein de cette typologie, on peut retenir, pour la commune d'Auty, les caractéristiques suivantes :

- un recul démographique avec peu de constructions et une population vieillissante ;
- un parc immobilier relativement ancien ;
- un taux d'emploi et des revenus des ménages inférieurs à la moyenne des revenus de la classe R4 à laquelle appartient la commune.

.Démographie

Depuis 1936, avec 210 habitants, la commune d'Auty affiche une baisse constante de sa population : avec un creux en 1975 (129 habitants), une nouvelle reprise dans les années 80, pour descendre à 111 habitants en 2009 et atteindre 122 habitants en 2012.



Population sans doubles comptes depuis 1936

Source : INSEE

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	183	129	150	148	122	111
Densité moyenne (hab/km2)	24,7	17,4	20,2	19,9	16,4	15,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Même si la commune a amélioré ses soldes migratoire et naturel, ils n'en demeurent pas moins proche de zéro pour le premier et très négatif pour le second.
La commune d'Auty est en recul démographique.

	2006/1999	1999/1990	1990/1982	1982/1975
Evolution en %	-4,9%	-17,6%	-1,3%	16,3%
Solde migratoire	1	-16	-6	25
Solde naturel	-7	-10	4	-4

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès.

Solde apparent des entrées et des sorties (solde migratoire) : différence entre les départs et les arrivées sur la commune.

La densité de population, qui est de 15 habitants/km² en 2009, est très nettement inférieure à la moyenne départementale (64,4 habitants/km²).

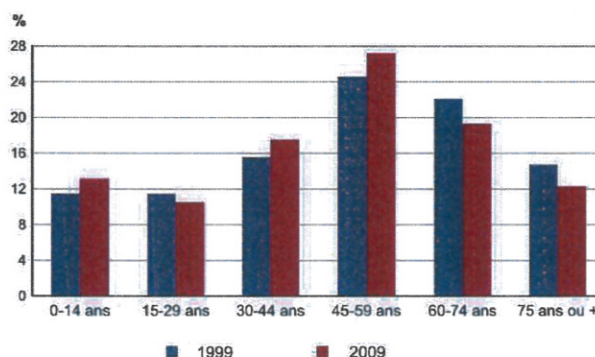
Age de la population

POP T3 - Population par sexe et âge en 2009

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	53	100,0	58	100,0
0 à 14 ans	6	11,1	9	15,0
15 à 29 ans	6	11,1	6	10,0
30 à 44 ans	11	20,4	9	15,0
45 à 59 ans	17	31,5	14	23,3
60 à 74 ans	9	16,7	13	21,7
75 à 89 ans	5	9,3	9	15,0
90 ans ou plus	0	0,0	0	0,0
0 à 19 ans	8	14,8	12	20,0
20 à 64 ans	34	64,8	32	55,0
65 ans ou plus	11	20,4	15	25,0

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



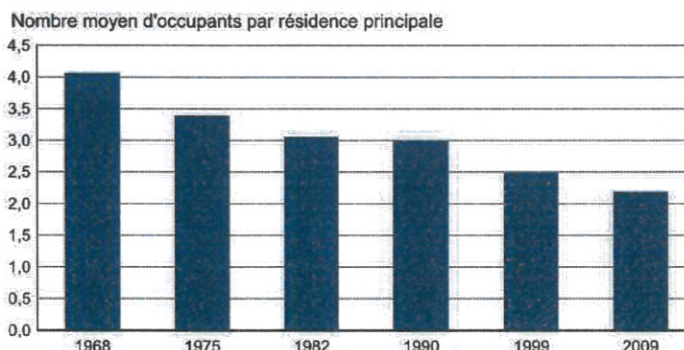
Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

L'indice de jeunesse (IJ) de la commune reste faible malgré une augmentation du nombre de personnes de moins de 45 ans. Alors que la proportion des personnes de plus de 65 ans demeure importante et supérieure à la moyenne départementale. La population de la commune demeure vieillissante.

Situation des ménages

En 2006, la commune d'Auty totalise 52 ménages. La taille moyenne des ménages est passée de 2,37 personnes en 1999 à 2,13 personnes en 2006. Elle est nettement inférieure à la moyenne départementale (2,40 personnes en 2006). Cela est également en lien avec la plus forte proportion de personnes âgées.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

.Habitat

Entre 1999 et 2008, le parc de logements passe de 58 à 73. Sur ces logements présents en 2008, 52 sont des résidences principales et 6 des résidences secondaires. La vacance (15 logements, soit 20,5 % du parc) a explosé par rapport à son niveau de 1999 (5,2 % du parc). Le taux de vacance est même 2,5 fois supérieur au taux moyen départemental.

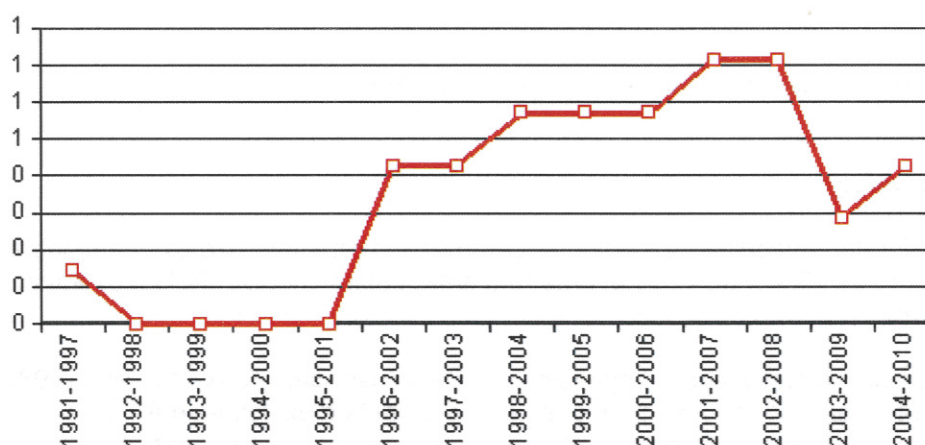
L'essentiel du parc de logements est constitué de maisons individuelles.

Résidences principales

Le parc de résidences principales est ancien puisque 48,5 % des logements ont été construits avant 1949. La commune présente donc un parc relativement ancien et inconfortable. Cependant, le confort des résidences principales continue à s'améliorer avec l'augmentation de la présence d'une salle de bain avec baignoire ou douche, ainsi que l'augmentation de la proportion des résidences équipées d'un système de chauffage central ou tout électrique. Les logements présents sur la commune se répartissent entre les classes : assez confortable (32), ordinaire (28) et médiocre (10).

La proportion des ménages propriétaires de leur résidence principale est de 82,7 %, nettement supérieure à la part des propriétaires au niveau départemental (66,5 %), alors que 15,4 % des ménages sont locataires. Trois logements sociaux communaux sont présents sur le territoire communal.

Activité de la construction :



Construction neuve de 1991 à 2010 (moyennes glissantes sur 7 ans)

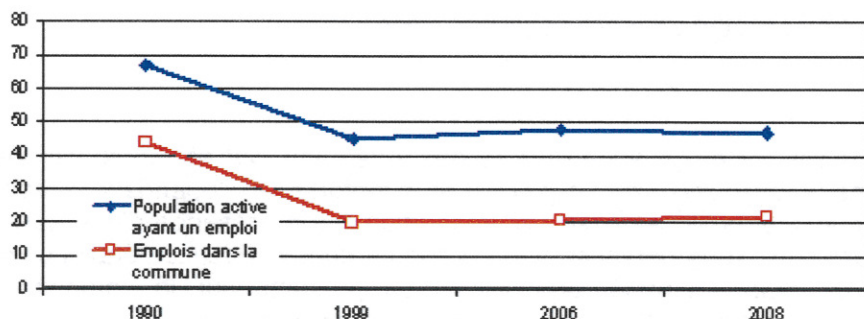
Le nombre de logements neufs autorisés sur la commune est très faible : trois logements au total sur la période 2004-2010.

Construction neuve	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Individuel	1	0	0	1	0	0	1

.Activité économique

Formes et conditions d'emploi :

Une commune dont l'activité se maintient depuis 1999



Source : INSEE – RGP1990, RP1999 et RP2008

La population active ayant un emploi d'Auty a fortement baissé sur la période allant de 1990 (67 personnes) à 2008 (47 personnes). Le nombre d'emplois dans la commune a également fortement baissé, passant de 44 à 22 emplois entre 1999 et 2008.

Parmi les secteurs d'activité, l'agriculture représente 43 % de la population active, à égalité avec le secteur de la construction. Le reste se partageant entre commerces, transports et services divers.

Chômage :

Le nombre de chômeurs est nul, aussi bien en 2007 qu'en 2009.

Exploitations agricoles :

Lors du recensement de l'agriculture de 2010, la commune comptait douze exploitations agricoles (pour une surface agricole utile (SAU) de 477 ha. Quatre d'entre elles ont des chefs d'exploitation entre 40 et 50 ans, quatre autres entre 50 et 60 ans.

En 20 ans le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par deux (23 en 1998). Sur les 12 exploitations restantes, seulement 7 sont dirigées par des chefs d'exploitation à titre principal, les autres étant pluriactifs, la taille et/ou le système de production ne permettant pas de dégager un revenu suffisant.

Cependant, cette diminution du nombre d'exploitations a pour conséquence une augmentation de leur taille permettant de compenser l'augmentation des charges, fixes et variables, et la baisse des cours des productions. Cette tendance devrait se maintenir dans l'avenir, puisque, à ce jour, seule une exploitation dispose d'une succession familiale, la plupart des enfants des autres exploitants se sont tournés vers d'autres secteurs professionnels à la suite d'un cursus scolaire long.

Le système de production diversifié de polyculture élevage qui permettait, autrefois, de maintenir un revenu malgré les aléas des productions, a disparu peu à peu, à la suite de politiques de structuration de la production et d'une diminution de la main d'œuvre disponible, favorisant ainsi une spécialisation. Désormais, la majorité des exploitations sont orientées en grandes cultures, mais la relative petitesse des surfaces ne permet pas de dégager un revenu complet.

Paysage, urbanisme et patrimoine

La géologie et la topographie du territoire ainsi que son activité agricole ont défini un caractère paysager propre à Auty : colline au sol de terrefort argilo-calcaire, dont les versants plus ou moins accidentés sont couverts de vastes parcelles cultivées et boisées, avec en point culminant, le village.

Cette configuration, largement ouverte à 360 degrés, contraste fortement avec le paysage environnant des coteaux du Bas-Quercy, caractérisé par des parcelles morcelées et jardinées où la polyculture offre une diversité paysagère riche.

Le bourg.

Perché sur le point culminant du territoire communal, le bourg-centre, Auty (de l'occitan « Auti », élevé), présente une typologie urbaine étirée le long des voies de communication, à la fois « en crête » le long de la VC1 et « en pente » de part et d'autre de la D22, vers Caussade.

Le bâti, sous forme d'importantes constructions traditionnelles, est regroupé essentiellement de part et d'autre de l'intersection formée par les deux routes précédemment citées.

Un peu plus vers le Nord, sur la VC1, à deux cents mètres environ, quelques maisons regroupées forment l'autre embryon urbanisé d'Auty. Entre ces deux zones, des parcelles agricoles subsistent et scindent en deux la cohérence bâtie du village, même si l'église y a trouvé refuge.

Le château et son parc, isolés à l'Ouest, sont emblématiques.

Le « petit patrimoine » est quasiment inexistant, si ce n'est un édifice en ruine, ancien chenil du château, que la commune propriétaire envisage de réhabiliter.

L'habitat rural.

Aucun témoignage tangible ne semble nous être parvenu de l'époque médiévale et les vestiges en élévation les plus anciens qui ont pu être observés ne paraissent pas antérieurs au dix-septième et dix-huitième siècles. La représentation de l'architecture rurale de la commune s'appuie ainsi essentiellement sur un corpus de bâtiments construits à partir de la fin du dix-huitième siècle jusqu'au début du vingtième.

La ferme typique se caractérise par un édifice comprenant un logis accompagné de dépendances nécessaires à l'exploitation agricole. Elle est isolée sur les coteaux. On retrouve essentiellement des fermes composées d'un binôme : logis indépendant et grange-étable. On rencontre toutefois quelques exemples de maisons-fermes.

C'est ce patrimoine de constructions, distribué sur le territoire, qui en fait sa richesse, avec quelques réalisations remarquables comme les « Moncuquettes » (maisons construites par le maçon Moncuquet et présentant une ou deux tourelles d'angles).

L'ensemble des bâtiments ruraux observés montrent une grande diversité des matériaux utilisés : calcaire, grès, terre crue (brique, torchis) ou cuite et bois, combinés de différentes manières, en appareil mixte ou en assises alternées. Les couvertures sont généralement en tuiles canal.

Prévisions de développement

La commune d'Auty, classée en typologie rurale, présente, dans de nombreux domaines, une situation préoccupante :

- un recul démographique quasiment permanent,
- une population vieillissante,
- une densité faible,
- une taille moyenne des ménages en diminution,
- une cadence de construction neuve quasiment nulle.

Face à ce constat, la municipalité s'est fixée des objectifs visant à dynamiser le tissu local.

Pour cela, une urbanisation maîtrisée et raisonnée permettrait l'arrivée de nouvelles populations.

En 2012, la commune compte 122 habitants. L'objectif de la municipalité est d'atteindre 160 habitants sur cinq ans, soit une augmentation de 38 habitants, ce qui représente un potentiel de 19 logements.

En tenant compte d'une rétention foncière importante en milieu rural, la carte communale devra offrir une possibilité de construire une vingtaine de logements nouveaux. En terme de surface, sur des lots de 1 500 m² en moyenne, cela représente 6,5 ha de zones constructibles libres.

Synthèse des enjeux

Le patrimoine d'Auty se distingue par son paysage alternant cultures, espaces boisés, points d'eau et habitat isolé. Les nombreuses fermes conservées se signalent au sommet ou dans les pentes de ce cadre naturel remarquable des coteaux du Bas-Quercy, préservé d'une urbanisation diffuse.

Même si le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué notamment depuis la seconde moitié du vingtième siècle, la plupart des édifices conservent les volumes et les dispositions qui caractérisent les fermes, essentiellement construites durant la seconde moitié du dix-neuvième siècle.

Les enjeux en terme d'urbanisme sur cette commune possédant ce riche patrimoine environnemental et paysager, se résument simplement à concentrer son énergie sur le chef lieu qui est finalement la seule zone réellement urbanisée du territoire.

Il faudra donc trouver des zones d'extension et de renforcement du bourg à proximité immédiate compatibles avec l'activité agricole environnante tout en préservant les perspectives paysagères de qualité.

Propositions

Conformément aux lois :

- n°2010.788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) ;
- n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (loi MAP) ;

Le zonage de la présente carte communale a été établi en tenant compte des principes fondamentaux d'urbanisme, issus de :

- la Loi solidarité et renouvellement urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (Loi S.R.U articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme) ;
 - repris par la loi urbanisme et habitat n°2003-590 du 02 juillet 2003 (Loi UH) ;
- rappelés ci-après :

- Principe d'équilibre entre d'une part, le renouvellement urbain, le développement durable (satisfaire les besoins des générations actuelles sans compromettre ceux des générations futures) urbain ou rural et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages
- Principe de diversité et de mixité sociale dans l'habitat
- Principe d'économie (utilisation économe de l'espace et gestion économe des réseaux et des services), de maîtrise des besoins, de préservation de l'environnement, des sites et paysages, de réduction des nuisances, de sauvegarde du patrimoine bâti, de prévention des risques, pollutions et nuisances.

De façon concrète, ces principes peuvent être déclinés ainsi :

- Rechercher les zones à urbaniser en périphérie des parties agglomérées existantes (épaissir plutôt qu'étirer), en adaptant leurs capacités à la pression foncière, en phasant leur réalisation, en analysant leurs incidences en terme d'équipements et de services publics (économie d'échelle des réseaux) et en fixant leurs limites, notamment par rapport au paysage.
- Contenir l'urbanisation linéaire le long des voies fréquentées dans un souci de sécurité routière (cause nationale) et de bonne gestion des réseaux et des services (une urbanisation dispersée entraîne un coût public supérieur).
- Préserver les zones agricoles et permettre leur développement (gérer la cohabitation agriculture et habitat).
- Protéger les paysages et les zones naturelles et forestières.

Appliqués au territoire communal, ces principes ont permis de déterminer les limites des zones constructibles telles qu'elles figurent sur les plans de zonage. Ces limites ont été fixées en prenant en compte les considérations suivantes :

➤ **Le bourg d'Auty :**

■ La construction des édifices, au fil du temps, a suivi le même principe, contraint par la topographie des lieux en ligne de crête. C'est une longue colonne vertébrale, parfois unilatérale, parfois bilatérale, mais sans épaisseur et en pointillé.

La municipalité a donc décidé de renforcer le bourg, en le confortant, en l'épaississant lorsque la topographie le permet, mais surtout en lui offrant une vraie lecture urbaine de rue structurée sur son espace public.

- côté Ouest : le chenil du château, élément emblématique du petit patrimoine local va faire l'objet d'une réhabilitation. La municipalité a décidé de créer un lotissement communal de qualité autour de ce sémaphore. Ce futur lotissement constituera l'amorce Ouest du bourg d'Auty, une forme de transition entre rase campagne et cœur du bourg. Un schéma d'aménagement annexé au présent document en définit la configuration en terme d'accès au réseau départemental, de voirie interne, d'espaces publics et de position des futures constructions.

- côté Nord : le lotissement du château d'eau, telle une figure de proue ceinturée par des pentes boisées, présente une limite à la fois urbaine et topographique à ne pas franchir.

Toutefois, l'urbanisation s'est limitée au côté gauche de la voie communale n°1.

L'activité de la ferme (élevage), en vis à vis du lotissement, ne permet pas de franchir cette voie communale pour créer de la construction sur rue.

- côté Sud : c'est la partie la plus large de la ligne de crête, bien desservie par la route départementale N°22 et la voie communale n°7. C'est la zone du bourg qui offre le plus fort potentiel et constitue donc un enjeu majeur pour la municipalité. Pour aider les propriétaires à imaginer ce que pourrait être l'urbanisation de leurs propriétés, des schémas d'aménagement ont été réalisés et seront annexés à ce document.

- côté Est : le village, implanté sur son promontoire, embrasse un magnifique panorama sur les coteaux du Bas-Quercy, avec le département du Tarn pour horizon. Les maisons, la mairie, l'église, et jusqu'au lotissement du château d'eau se sont cantonnés sur le côté gauche de la voie communale n°1.

Afin de structurer le bourg en créant une vraie rue construite, l'implantation des futures habitations se fera sur le côté droit de la voie communale n°1, jusqu'aux premiers bâtiments de la ferme. Pour aider les futurs constructeurs, un schéma d'aménagement de cette zone est annexé à ce document.

➤ « **Lafaille** »:

- La municipalité d'Auty a décidé de parier sur la création d'un nouvel îlot urbain, de part et d'autre de la voie communale n°4.

Situé à environ deux cents mètres du bourg (lotissement actuel du château d'eau), ce secteur est calé, côté Ouest, sur une ancienne exploitation agricole.

A l'est, le carrefour entre la voie communale n°4 et un chemin de terre a été franchi pour se caler sur une habitation récente.

L'urbanisation devra y être structurée. Pour aider les futurs constructeurs, un schéma d'aménagement de cette zone est annexé à ce document. La voie communale n°4 fera l'objet d'une mise en conformité depuis le bourg, jusqu'à la zone de Lafaille.

Les vocations des différents espaces du territoire communal sont portées sur le document graphique joint et explicitées ci-après :

→ La Zone Constructible (ZC)

La zone ZC concerne les espaces potentiellement constructibles. Dans cette zone, les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement national d'urbanisme (notamment les articles R111-4, R111-8 à R111-13 du Code de l'urbanisme). **Les constructions seront interdites sur la base de l'article L421-6, si les équipements manquent.** Le dispositif d'assainissement autonome devra être adapté à la nature du terrain et conforme à la réglementation avec nécessité de se référer au schéma communal d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les autres articles du Règlement national d'urbanisme restent applicables

Les dispositions de l'article L111-1-2 du Code de l'urbanisme sont suspendues et les autorisations de construire peuvent être délivrées si les conditions suivantes sont remplies :

- existence des réseaux d'eau et d'électricité de capacité suffisante sur la parcelle ou au droit de celle-ci,
- possibilité de réaliser un accès non dangereux débouchant sur une voie adaptée à la circulation automobile.

En cas d'absence ou d'insuffisance de ces équipements, la constructibilité dépend de la décision de la commune de mettre en œuvre une viabilité correcte pour laquelle elle pourra mettre en œuvre un régime de participation prévu par la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU).

→ La Zone Naturelle (ZN)

Elle couvre le reste du territoire communal afin de permettre la protection des espaces et milieux naturels et de l'activité agricole. Dans cette zone, sous réserve des articles R111-2, R111-3, R111-13, R111-14, R111-21 du Code de l'urbanisme, **ne sont admises que :**

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- les constructions nécessaires à l'extension des activités existantes ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et notamment :
 - les gîtes ruraux,
 - les campings à la ferme,
 - les habitations constituant des sièges d'exploitation agricole,
 - les serres,
- les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- les constructions à usage d'habitation principale, pour l'exploitant, localisées au siège de l'exploitation agricole, sous réserve de former avec les bâtiments de ladite exploitation une composition architecturale et ne porter aucune entrave aux activités agricoles avoisinantes.

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement national d'urbanisme (notamment les articles R111-4, R111-8 à R111-13 du Code de l'urbanisme). Les autres articles du Règlement national d'urbanisme restent applicables.

A l'intérieur de la zone ZN, il a été délimité le secteur "i", zone naturelle inondable (ZNi), permettant de caractériser la zone affectée par un risque d'inondation classée en zone rouge du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) du Tarn. La constructibilité de ce secteur est définie par le règlement du PPRI.

Incidences des choix

Les zones retenues pour étendre l'urbanisation de la commune sont situées :

- dans le bourg constitué d'Auty pour la plupart ;
- sur une friche à l'Est, face au château, pour un projet de lotissement communal ;
- sur une zone agricole à l'Ouest, lieu dit « Lafaille ».

A chaque fois, l'impact probable de l'urbanisation ne touchera qu'un secteur d'activité, celui de l'agriculture.

Les corridors écologiques et les zones humides ne sont pas impactés.

Les trames vertes, ici simplement constituées de haies champêtres, seront maintenues.

Le projet de lotissement se veut respectueux des sujets végétaux les plus remarquables (arbres majestueux, alignements, etc.).

L'évolution de l'activité agricole de la commune est conforme aux tendances nationales, avec une très forte baisse du nombre d'exploitants et des surfaces moyennes par exploitations en hausse.

On notera les grandes lignes suivantes :

ATOUS / OPPORTUNITES	FAIBLESSES / MENACES	PISTES D'ACTION
SAU moyenne par exploitation en hausse 4 exploitations avec repreneur. Territoire communal pas mité par l'urbanisme.	Nombre d'exploitations en très forte baisse (18 en 2000, 12 en 2010). Moyenne d'âge des exploitants en hausse. Agriculture peu diversifiée. 3 exploitations sans repreneur.	Veiller à contenir l'étalement urbain sur le bourg existant et à maintenir une cohérence territoriale entre espaces agricoles et urbains. Eviter les zones de contact entre urbanisation et agriculture pour permettre aux exploitations de s'étendre si elles le souhaitent et éviter les conflits de voisinage.

ETAT DES LIEUX DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

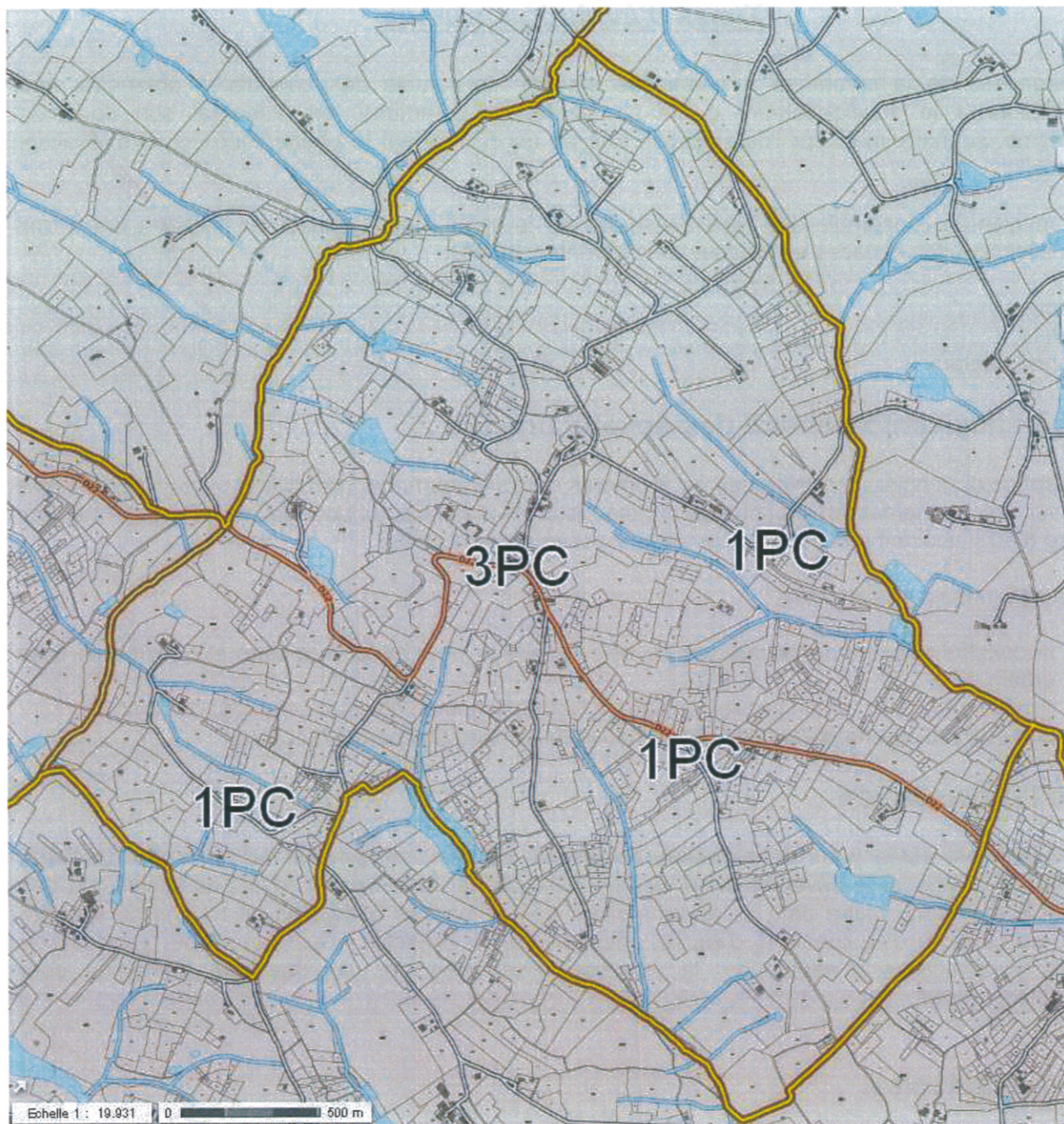
Evaluation de la consommation de l'espace entre 2002 et 2010

Année	Nombre de PC	Nombre de PC cumulés	Superficie consommée en m2
2002	0		
2003	0		
2004	1	1	5 000
2005	1	2	2 418
2006	2	4	2 502 et 3 250
2007	0	4	
2008	1	5	2 532
2009	0	5	
2010	1	6	385

En quelques chiffres

Superficie totale consommée entre 2002 et 2010 (m²)	20 087
Superficie moyenne consommée par PC (m²)	3 348
Moyenne annuelle de PC délivrés	0,7
Moyenne annuelle d'espace consommée (m²)	2 231

Situation des permis de construire accordés depuis 2002.



Entre 2002 et 2010, les permis de construire délivrés se sont localisés sur 4 secteurs du territoire communal :

- au lieu-dit Lafaille (1 PC),
- au lieu-dit Toche (1 PC),
- au bourg (3 PC),
- lieu-dit St Pierre (1 PC).

Cette urbanisation s'est faite au coup par coup et sur des parcelles en prairies ou terres labourables.

Types d'évolution retenus

Le diagnostic de la commune a permis de signaler l'ensemble des contraintes présentes pour l'urbanisation et le développement de la commune. La commune, en élaborant son document d'urbanisme, souhaite maîtriser l'urbanisation tout en accompagnant le phénomène actuel d'attraction résidentielle.

Après analyse de l'ensemble des sites construits sur la commune, le conseil municipal a défini trois types d'évolution des espaces en fonction de différents critères :

- techniques,
- financiers,
- environnementaux.

Urbanisation-renforcement des noyaux urbains .

L'optimisation du foncier, la qualité des équipements existants ou futurs (viabilité et sécurité) et le faible impact sur l'environnement et l'agriculture ont été les critères principaux pour définir les secteurs autour du bourg d'Auty pouvant recevoir de nouveaux espaces constructibles.

La carte communale va permettre :

- la construction des dents creuses au sein du village pour éviter le mitage et densifier le tissu urbain ;
- le développement urbain par l'extension de l'urbanisation en continuité du tissu existant ;
- la création d'une nouvelle zone, tel un nouveau hameau aux portes du bourg.

Gel de l'urbanisation.

L'urbanisation est gelée pour les hameaux constitués, ou non, présent sur la commune. La carte communale doit stopper le développement de ces lieux-dits car, d'une part certains ne constituent pas un véritable hameau, d'autre part, ils ne présentent pas de bonnes conditions en termes de sécurité routière, de capacité d'équipement, d'impact environnemental, agricole et paysager pour accueillir de nouvelles constructions. L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes sont uniquement admises.

Les sites agricoles.

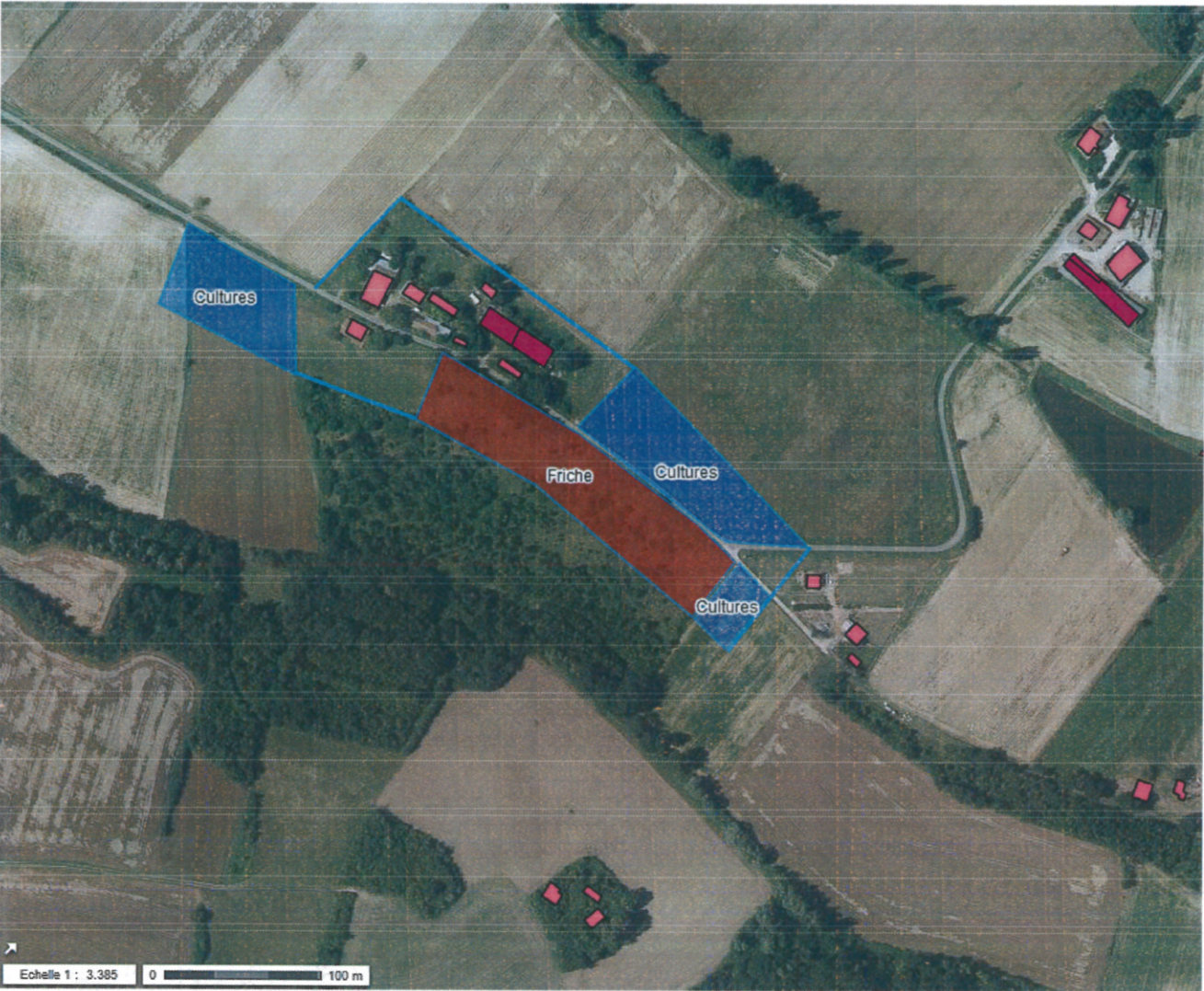
Les autres secteurs bâtis présents sur le territoire de la commune correspondent à des sièges d'exploitations agricoles anciens ou encore en activité, pour une majorité d'entre eux. Ces sites doivent être protégés d'une proximité avec de l'habitat résidentiel.

Nature des sols impactés par la carte communale.

Le bourg d'Auty.



La zone de « Lafaille »



Capacité de la carte communale d'Auty.

Site	Surface disponible totale en m ²	Coefficient de rétention foncière 50 %	Voirie et aménagements divers 20 %	Surface disponible en m ²	Nombre de logements selon taille des parcelles		
					1 000 m ²	1 500 m ²	2 000 m ²
Le Bourg	57 300	- 28 650	- 5 730	22 920	6	6	4
Lafaille	20 400	- 10 200	- 2 040	8 160	5	2	
Totaux	77 700	- 38 850	- 7 770	31 080	11	8	4
Total des surfaces utilisées en m ²					11 000	12 000	8 000

Site	Population supplémentaire (deux personnes par logement)		
	1 000 m ²	1 500 m ²	2 000 m ²
Le Bourg	12	12	8
Lafaille	10	4	
Totaux	22	16	8

Soit un total de 46 habitants supplémentaires sur 31 000 m².

Caractéristiques démographiques

Objectif fixé par la commune	46 habitants de plus sur 5 ans
Population recensement 2012	122
Rythme actuel de la construction	0,7
Nombre moyen de personnes par ménage	2
Projection du nombre de permis sur 5 ans	23
Projection du nombre d'habitants	46
Population potentielle en 2017	168

Coefficient de rétention foncière : on estime qu'un terrain sur deux ne sera pas mis sur le marché

Pondération : on retient 20% de la surface brute des terrains pour l'aménagement de ceux-ci en vue de l'accueil de terrains à bâtir (voirie, réseaux divers, équipements publics)

Conclusion

La commune d'Auty poursuit les objectifs suivants :

- étendre les zones constructibles dans et à proximité du bourg en prenant en compte la présence des réseaux d'eau et d'électricité, afin d'assurer le développement de la commune tout en pérennisant le tissu social existant ;
- protéger efficacement le secteur agricole ;
- préserver les perspectives et le patrimoine paysager.

Les dispositions de la présente carte communale accordent au mieux ces objectifs tout en respectant les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme :

- ♦ les besoins présents et futurs en matière d'habitat sont assurés en prévoyant l'extension des zones constructibles au plus près du bourg, autant que la topographie des lieux le permet ;
- ♦ les incursions de l'urbanisation dans les espaces naturels ont été limitées afin de protéger les paysages et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières.