



PREFECTURE DE TARN ET GARONNE
COMMUNE DE : **PUYCORNET**



DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DE TARN ET GARONNE
SERVICE
URBANISME
HABITAT

CARTE COMMUNALE



EXECUTOIRE

INTERVENANT

RAPPORT DE PRESENTATION

2

Avant propos

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 communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

le document graphique (article 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, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installation nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou 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 des 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.

SOMMAIRE

I État des lieux

I.1 Présentation de la commune

1.1 la localisation

1.2 la topographie

1.3 l'occupation des sols

I.2 Données socio-économiques

2.1 la démographie

2.2 l'activité économique

II le projet communal

II.1 Les enjeux du projet communal

1.1 dynamiser et encadrer la démographie

1.2 préserver le caractère rural de la commune et les espaces naturels agricoles

II.2 Les propositions

2.1 les principes d'aménagement à mettre en œuvre

2.2 le zonage

conclusion

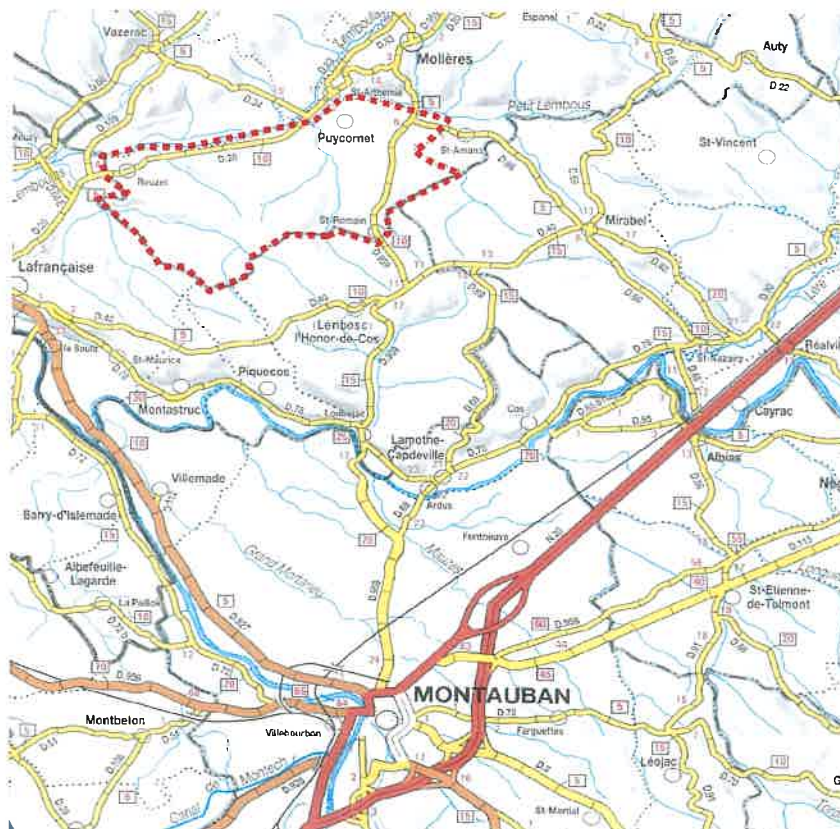
I État des lieux

I.1 Présentation de la commune

1.1 localisation

D'une superficie de 2700 hectares, la commune de Puycornet se situe à 16 kilomètres environ au nord de Montauban.

La commune se situe sur la zone géographique des coteaux de Bas Quercy comprise entre la vallée de l'Aveyron et la vallée du Lemboulas qui marque la limite nord de la commune.



On accède à la commune par deux axes majeurs. La route départementale n° 959 qui traverse la commune dans le sens Nord-Sud reliant Montauban à Molières, chef lieu du canton. Cette route dessert les hameaux de Lafargue et Saint Romain. La route départementale n° 20 qui relie Molières à Lafrançaise, chef lieu du canton voisin. Cette route dessert le hameau de Rouzet. Le chef lieu de la commune de Puycornet est accessible par le réseau secondaire de voie communale

La commune de Puycornet appartient à la communauté de communes du Sud Quercy de Lafrançaise qui regroupe sept communes : L'Honor de Cos, Labarthe, Lafrançaise, Montastruc, Piquecos, Puycornet et Vazerac.

1.2 topographie

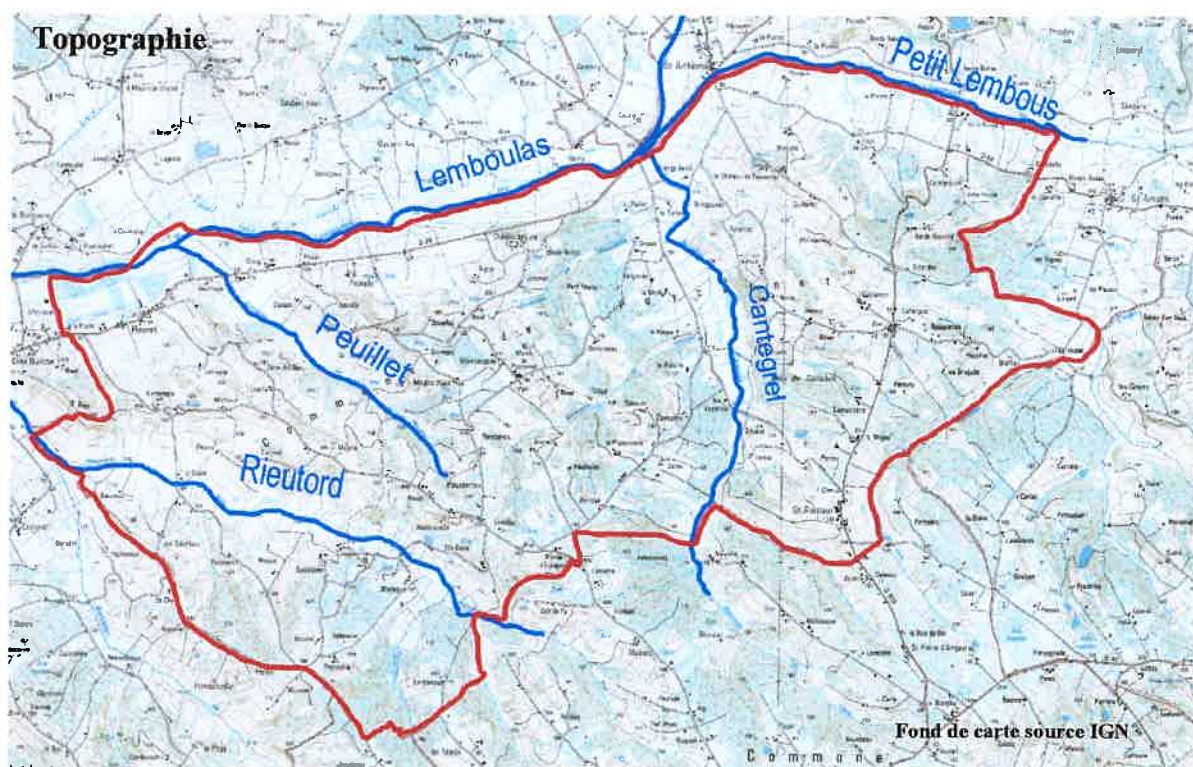
La commune de Puycornet se situe sur l'unité paysagère des coteaux du bas Quercy en référence à l'étude paysagère départementale réalisée en 1999 par le bureau d'étude Folléa/Gauthier. Il s'agit des dernières pentes du Quercy situées entre le Quercy Blanc plus au nord et les vallées du Tarn et de l'Aveyron au sud.

Au nord la limite communale est constituée par les vallées du petit Lembous et du Lemboulas affluent du Tarn. Ces vallées sont classées en zone inondable par le plan de prévention des risques inondation du Tarn.

Au sud de ces vallées, le territoire communal est couvert par un paysage de coteaux aux pentes douces orienté nord sud et sillonnés par les ruisseaux de Cantegrel, du Peuillet et le Rieutord tous trois affluents du Lemboulas.

Les coteaux culminent en moyenne autour de 180 mètres d'altitude avec une altitude maximale de 192 mètres. Les fonds des vallées ont une altitude moyenne de 110 mètres.

Il est à noter que l'ensemble du territoire communal est couvert par le plan de prévention des risques « retrait-gonflement des argiles » approuvé par l'arrêté préfectoral n° 05-664 du 25 avril 2005. Ce plan de prévention des risques, valant servitude d'utilité publique, fixe dans son règlement les normes constructives à respecter.



1.3 Occupation des sols

Dans l'occupation du territoire communal, on note l'importance de l'espace réservé à l'agriculture. L'activité agricole sur la commune est très diversifiée : arboriculture, vigne, céréale, élevage... et contribue à l'attrait du paysage. L'agriculture partage l'espace naturel avec quelques boisements.

Une particularité de la commune est l'absence de village. A l'endroit du chef lieu, la commune ne comprenait que la mairie, l'école, la salle des fêtes et l'église. Les habitations qui sont venues s'implanter à proximité des bâtiments publics existants sont récentes.

Les zones agglomérées anciennes sont constituées par les hameaux de Lafargue, Saint Romain et Rouzet. Ces hameaux de forme linéaire se sont implantés sur les axes de communication routiers principaux traversant le territoire.

Ce qui caractérise l'urbanisation sur la commune de Puycornet c'est l'habitat diffus lié à l'activité agricole du village. On note la présence de deux lieux dit intéressant Camareil et Cougournac. Comme le chef lieu de la commune, ils possèdent tous deux une église mais sans aucune habitation autour. Ils sont le témoignage du lien social entre des habitants vivant dispersés dans les exploitations agricoles alentour.

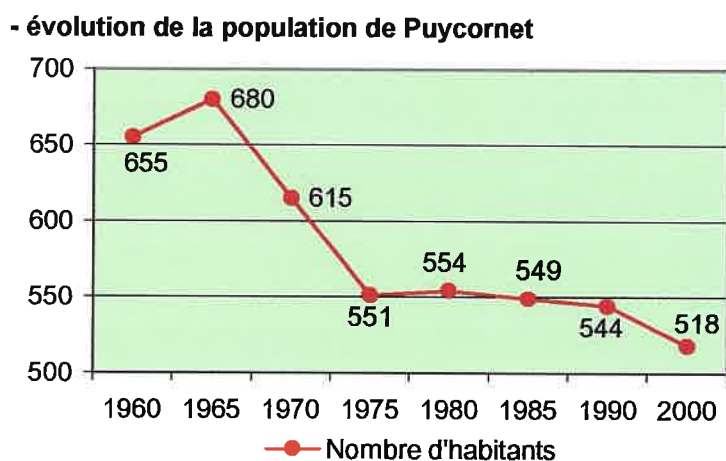
I.2 Les données socio-économiques

2.1 la démographie

Comme beaucoup communes rurales, Puycornet connaît entre 1968 et 1975 une forte chute de sa population, d'environ un quart, liée à l'exode rural du aux mutations économiques et plus particulièrement aux mutations de l'activité agricole. La population, sur cette période de 7 ans, passe de 680 à 551 habitants.

Depuis le nombre d'habitants ne cesse de décliner même si c'est dans des proportions moindre -6% sur une période de 24 ans entre 1975 et 1999.

Le seuil le plus bas est atteint en 1999 avec 518 habitants recensés.



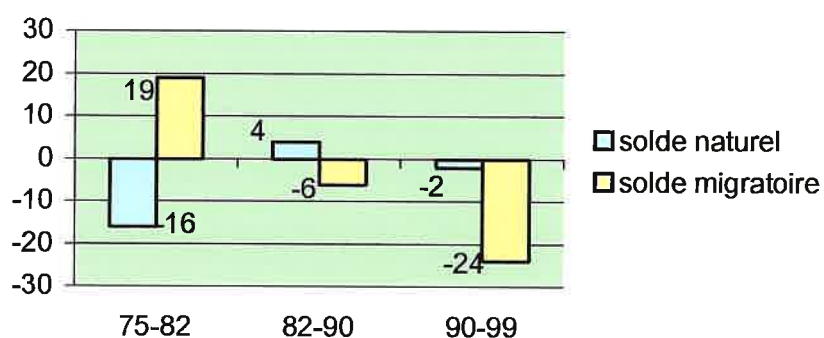
Source INSEE

Sur la dernière décennie, entre 1990 et 1999, les chiffres montrent que c'est surtout le déficit du solde migratoire qui contribue à la chute du nombre d'habitants.

Le solde migratoire, différence entre les personnes s'installant à Puycornet et celles quittant la commune contribue à hauteur de 92% à la diminution de la population, soit 24 habitants de moins.

Le solde naturel quant à lui est quasi-nul, sur la même décennie on comptabilise 44 décès et 42 naissances soit un déficit de deux habitants.

- les causes de la variation démographique



Source INSEE

Aujourd'hui, cette chute de population semble enrayée. En 2005, la population était évaluée à 590 habitants. Malgré tout nous verrons dans la partie consacrée aux enjeux communaux que la démographie et l'accueil de nouvelles populations sur Puycornet est une priorité.

2.2 l'activité économique

Sur la commune de Puycornet l'activité économique principale est l'agriculture. On dénombre une soixantaine d'exploitations. A cette activité purement agricole viennent s'ajouter des activités annexes qui constituent un complément de revenu pour les agriculteurs : chambres d'hôtes d'une capacité de six personnes et la vente directe à la ferme des produits locaux.

A coté de l'agriculture, on note la présence d'entreprises artisanales, 11 entrepreneurs sont sur la commune. Parmi ces entreprises, l'une d'entre elles propose un service de proximité, il s'agit d'une entreprise de dépannage multiservice adaptée au milieu rural, les autres appartiennent au secteur du bâtiment.

La commune de Puycornet est dotée d'un seul commerce. La station service de Saint romain qui est située sur la route départementale n° 959 reliant Montauban à Molières. Outre la distribution de carburant et le dépannage mécanique la station de Saint Romain offre deux services de proximité : tabac/presse et point Poste.

Aucun commerce alimentaire n'existe sur la commune. Ce constat n'est cependant pas un handicap pour l'accueil d'une nouvelle population. Les habitants de Puycornet en fonction de leur localisation géographique sur la commune ont un accès facile et rapide aux services des communes environnantes. Au Nord et à l'Ouest, les communes de Molières et de Lafrançaise, toutes deux chefs lieux de canton et limitrophes de Puycornet, proposent tous les services et commerces nécessaires. Au Sud, les habitants de Puycornet peuvent profiter des services du bar-épicerie du village de Léribosc sur la commune de L'Honor de Cos.

Le développement de l'activité économique par le biais d'implantation de commerce n'est pas un enjeu prioritaire pour la commune. L'absence « d'un village », un habitat dispersé et une population éparpillée sur les quatre hameaux que compte la commune ne sont pas propices à l'implantation d'un commerce de proximité.

II le projet communal

II.1 Les enjeux du projet communal

1.1 encadrer la démographie

L'enjeu principal pour la commune de Puycornet, comme pour beaucoup de communes rurales est de maintenir son niveau de population. La commune comptait 554 habitants en 1982, seulement 518 en 1999.

Afin de pérenniser l'école, le commerce de Saint Romain et de pouvoir maintenir un niveau de ressources fiscales suffisant, l'accueil de nouveaux habitants est une priorité pour la municipalité.

Aujourd'hui la municipalité souhaite maîtriser l'accroissement de la population et maintenir un niveau de population autour de 650 habitants. Ce seuil doit permettre l'utilisation optimale des équipements publics salle des fêtes et groupe scolaire pour lesquels la commune a investi récemment : l'extension de l'école et restaurant scolaire.

Pour cela le projet de carte communale se doit :

- de proposer une offre de terrains constructibles de manière à atteindre et maintenir le niveau de population au seuil jugé optimal par la municipalité.
- d'adapter dans le même temps cette offre de terrains à la taille de la commune et de ses équipements, la municipalité ne souhaite pas un développement trop important et rapide de sa population qui à terme lui imposerait le financement de nouveaux équipements publics. La carte communale doit avoir une vision à court terme (4 à 5 ans) afin de pouvoir planifier et de maîtriser l'urbanisation de la commune.

La carte communale propose 18 hectares environ de terrains non bâtis en zone constructible. En tenant compte du décalage entre l'offre et la demande de terrain, on considère qu'un tiers de ces terrains seront bâtis à court et moyen terme soit 6 hectares. A raison de 2000 m² en moyenne par logement, la carte communale permet la création de 30 logements individuels.

Sur les cinq dernières années, on dénombre en moyenne la construction de 8 habitations par an sur la commune. Avec le même rythme de croissance et à raison de 2.7 personnes par logement, la carte communale permettra à la commune d'atteindre ces objectifs et d'avoir une population d'environ 570 habitants en 2010.

L'accueil de nouveaux habitants est une nécessité pour la commune de Puycornet. Le maintien des ressources fiscales en dépend. Mais au-delà de cet aspect financier il s'agit de maintenir au village une vie sociale autour de l'école et du tissu associatif.

1.2 préserver le caractère rural de la commune et les espaces naturels et agricoles

Le paysage et l'espace agricole sont liés dans cette région de coteaux façonnée par l'activité humaine.

L'urbanisation de la commune ne doit pas nuire à cet autre enjeu communal. La commune se doit de protéger ses paysages de coteaux ainsi que ses espaces agricoles. L'agriculture et notamment l'arboriculture font partie du paysage et malgré la déprise agricole l'activité économique principale sur la commune reste l'agriculture.

Par ailleurs, le paysage typique des coteaux du Bas Quercy constitue un atout majeur pour l'accueil d'une nouvelle population sur la commune. L'implantation anarchique de constructions qui dénatureraient le paysage naturel serait dommageable pour l'identité de la commune.

La carte communale doit s'attacher à concilier ces deux enjeux en encadrant l'accueil d'une nouvelle population tout en protégeant le patrimoine naturel de la commune. La nécessité de ce document communal est d'autant plus grande que la pression foncière se renforce sous l'influence de l'agglomération montalbanaise. Sur les deux dernières années 20 habitations ont été créées sur la commune.

II.2 Les propositions

2.1 les principes d'aménagement à mettre en oeuvre

Pour concilier les deux enjeux de développement démographique et de protection des espaces naturels et agricoles, des critères d'aménagement ont été définis.

Il a été convenu :

- d'éviter "le mitage" en n'autorisant pas de constructions en dehors de toute forme urbaine constituée en vue de protéger le paysage, les espaces naturels et agricoles ;
- d'étoffer les zones déjà urbanisées plutôt que de créer de nouvelles zones à urbaniser dans un souci d'optimiser l'utilisation de l'espace et des équipements en matière de réseaux notamment ;
- de privilégier, chaque fois que s'est possible, des formes urbaines organisées en évitant l'urbanisation linéaire le long des voies, à ce sujet des aménagements de voiries nouvelles peuvent être réalisés et financés dans le cadre du régime des participations pour voiries et réseaux (P.V.R.) ;
- de sécuriser les accès des terrains à urbaniser, notamment sur les routes départementales, en privilégiant les accès sur les routes secondaires ou en incitant la création d'accès communs plus facile à sécuriser quand cela sera possible.

La présentation du zonage et la description de chaque zone permettent de se rendre compte que certains principes sont respectés :

- la lutte contre le mitage : cinq parties actuellement urbanisées ont été identifiées sur la commune, les zones constructibles se rattachent uniquement à ces zones
- la sécurisation des accès : les limites des zones constructibles situées sur les voies de transit, RD 20 pour « Rouzet » et RD 959 pour Saint-Romain et Lafargue restent à l'intérieur des zones agglomérées. Les extensions des zones se font sur les voies communales perpendiculaires aux deux RD.

Sur ces principes d'aménagement, seul la linéarité de l'urbanisation n'a pas toujours pu être évitée. Les zones constructibles conservent en majorité une forme linéaire.

Si l'urbanisation linéaire ne peut être évitée à cause de la topographie par exemple, elle n'est pas obligatoirement à proscrire. Le plus important est de maîtriser l'implantation des constructions. La zone constructible est limitée en profondeur pour harmoniser les implantations des constructions en bordure de voie ou à proximité immédiate. L'objectif est de créer des rues par l'alignement des constructions et d'éviter le saupoudrage des constructions sur des terrains de 2000 m² qui donne une impression de mitage à l'intérieur même des zones constructibles.

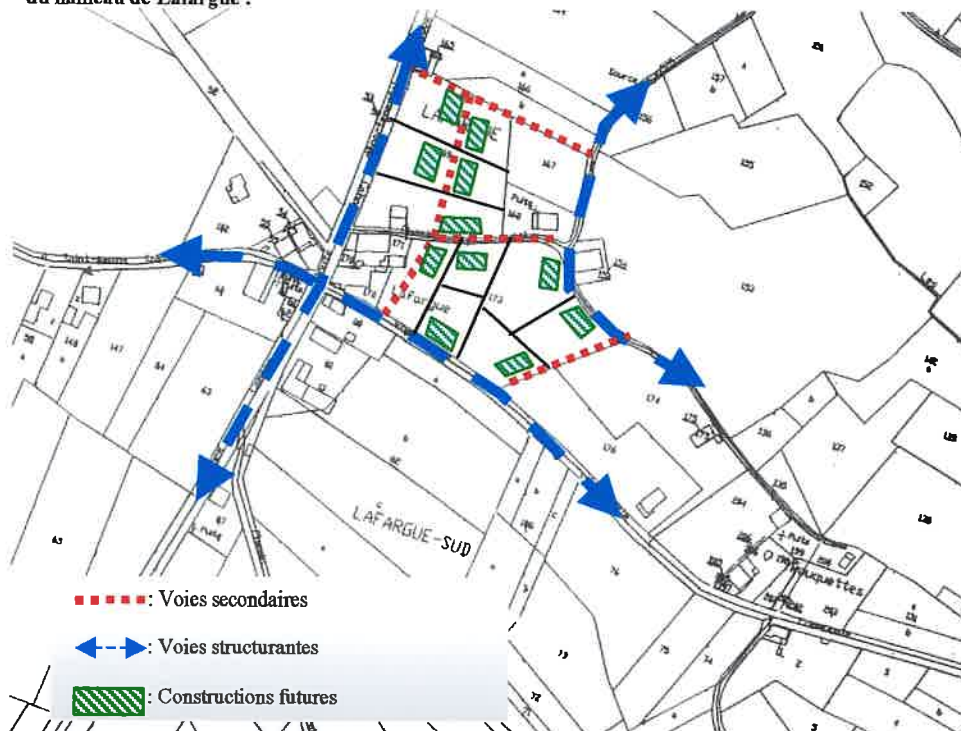
En fonction des secteurs, la linéarité de l'urbanisation a été imposée soit par la contrainte topographique, soit elle a été choisie, pour préserver la forme historique de l'urbanisation c'est le cas du hameau de Rouzet.

Par contre, sur les secteurs où la zone constructible est plus en profondeur, exemple de Lafargue ci-dessous, une forme urbaine organisée autour d'un maillage de rue devra être recherchée.

Les aménagements nécessaires, création ou renforcement de voirie extension ou renforcement des réseaux, pourront être financés par le biais des participations pour voirie et réseaux dont le principe a été instauré sur la commune par délibération du conseil municipal du 2 juillet 2004.

Le schéma de principe suivant n'a qu'une valeur indicative et souligne l'intérêt pour la commune de d'organiser ces zones constructibles. Le regroupement de l'habitat évite une surconsommation des espaces naturels, optimise l'utilisation des réseaux, facilite la desserte par les services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères...).

Exemple de schéma de principe pour l'aménagement du hameau de Lafargue :



2.2 le zonage

De l'analyse du territoire et de la prise en compte des critères d'aménagement cinq zones se détachent logiquement. Elles correspondent au chef lieu de la commune à proximité de la mairie et de l'école et aux trois hameaux : Rouzet, Lafargue et Saint Romain. La cinquième zone correspond à une partie urbanisée récente créée aux lieux dits Pouchette et Crestou.

- **la zone du chef lieu de la commune** est rattachée à la mairie de Puycornet et à l'école s'étend de Pech Marty au carrefour de Rentières. Cette zone constructible est marquée par une rupture entre Pech Marty et la zone du chef lieu afin de préserver des parcelles boisées.

La première partie de cette zone, depuis Rentières jusqu'aux premières constructions en direction de la mairie, comporte des terres agricoles exploitées non disponibles immédiatement pour la construction. Les constructions vont dans un premier temps se concentrer au-delà de la mairie vers Pech Marty.

L'étendue de cette zone s'explique par la volonté de créer une entité urbaine autour de la mairie et de l'école. Aucune contrainte forte sur ce secteur en ce qui concerne les accès et l'impact paysager.

- **le hameau de Rouzet** en limite de la plaine du Lemboulas se situe en bordure de la route départementale n° 20.

Sur ce secteur deux contraintes majeures doivent être prises en compte : la sécurité des accès sur la route départementale n° 20 et la zone rouge du plan de prévention des risques inondation du Lemboulas. La zone d'extension du hameau de Rouzet se limitera à la partie non inondable. Les accès devront utiliser en priorité et chaque fois que c'est possible des voies secondaires déjà existantes ou à créer. Les accès directs sur la route départementale recevront dans tous les cas l'agrément du conseil général de Tarn et Garonne.

Pour des raisons liées à la topographie, l'implantation des constructions préservera la forme urbaine linéaire du hameau entre la zone inondable et les pentes du coteau agricole. Pour des raisons de préservation du paysage et des terres agricoles, la zone constructible ne s'étendra pas sur le coteau dominant le Lemboulas au pied duquel c'est formé le hameau.

Il est à noter que sur le hameau de Rouzet les terrains les plus proches de la commune de Lafrançaise sont touchés par le périmètre de protection de l'église de Rouzet au titre des monuments historiques.

- **le hameau de Lafargue** s'étend le long d'une voie communale, de part et d'autre de la route départementale n° 959.

Cette zone ne pose pas de problèmes majeurs. Les accès aux nouvelles habitations seront réalisés sur la voie communale perpendiculaire à la route départementale. Le découpage des lots à construire sera étudié afin d'éviter la création de nouveaux accès directs sur la route départementale. Au besoin, pour les terrains n'ayant pas d'accès direct sur la voie communale des servitudes de passages pourront être instaurées sur les fonds voisins.

Il est à noter un accès existant dangereux. Il s'agit du chemin rural débouchant à droite de la route départementale trente mètres au nord du carrefour avec la voie communale. La visibilité à ce carrefour est masquée au sud par le sommet de cote situé au niveau du carrefour avec la voie communale. Les terrains à urbaniser ne pourront pas utiliser cet accès existant. Les accès pour les terrains concernés seront recherchés sur la voie communale par la modification du tracé du chemin rural ou bien sur la route départementale à partir d'accès existants non dangereux.

- le hameau de Saint Romain s'est développé de façon linéaire le long de la route départementale 959 depuis l'ancienne école jusqu'à la limite de la commune avec L'Honor de Cos.

La contrainte sur la zone de Saint Romain concerne les accès sur la route départementale, notamment sur le côté droit de la route en remontant sur Lafargue au niveau de l'ancienne école. Bien que le conseil général ait autorisé dernièrement deux accès, les accès directs sur la route départementale n° 959 hors agglomération pose un problème évident de sécurité routière.

Pour éviter un aspect linéaire trop important et limiter le problème de sécurité routière, la zone constructible du hameau de Saint Romain est scindée en deux parties.

L'habitat sera regroupé pour sa plus grande part autour de l'église. Cette zone se limite au bâti existant avec des extensions le long des voies secondaires perpendiculaires à la départementale. Côté gauche de la route départementale, la route du cimetière et les autres voies existantes sont à privilégier pour desservir la zone.

La seconde partie du hameau sera regroupée autour de l'ancienne école. A cet endroit plus qu'ailleurs un soin particulier sera apporté à la réalisation des accès aux terrains constructibles.

- la zone de Crestou-Pouchettes est la seule zone qui ne se rattache pas à un hameau historique de la commune. Sur ce secteur, au fil du temps, des constructions neuves et notamment un siège d'exploitation agricole, sont venu s'implanter dans la mouvance de quatre habitations anciennes liées à des exploitations agricoles. Aujourd'hui une dizaine de constructions existent à ce carrefour et il est apparu opportun de créer une zone constructible sur ce secteur.

La contrainte sur cette zone est la protection du paysage. Cette zone se situe sur un plateau en limite de crête dominant le vallon de Cougournac. A cet effet et pour limiter l'impact des constructions sur le paysage les terrains situés sur le versant du vallon restent en zone naturelle. Ce choix évite dans le même temps de fermer le paysage en préservant un belvédère sur le vallon de Cougournac depuis le carrefour de Pouchettes.

conclusion

Le projet de carte communale répond aux enjeux communaux et reste en accord avec les principes énoncés par l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont dimensionnées aux objectifs de la commune. Par rapport à la pression foncière constatée à raison de la construction de 8 habitations par an, la carte communale permet d'avoir une vision à quatre/cinq ans et d'envisager une population de 670 habitants pour 2010.

Par ailleurs, les zones constructibles se rattachent pour l'essentiel aux hameaux historiques sinon aux parties déjà urbanisées de la commune. Ainsi, le projet s'affranchit des contraintes paysagères très fortes d'un territoire de coteaux en limitant les zones d'habitat diffus. De ce fait le potentiel agricole est lui aussi préservé de l'urbanisation.