

DEPARTEMENT DU  
TARN ET GARONNE

Soumis à enquête publique du 18/09/2003 au 17/09/2003

Approuvé par le Conseil Municipal le 30/09/2003

Co-approuvé par arrêté préfectoral le 08/12/2003

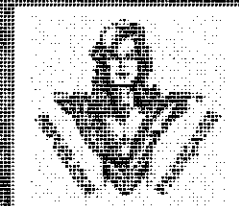
Caractère exécutoire le 21/12/2003

Commune de

# VAZERAC

Carte  
Communale

Rapport de  
Présentation

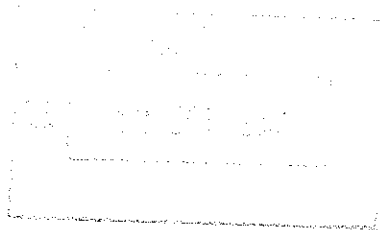


Année 2003

**Commune de**

# **VAZERAC**

**Carte  
Communale**

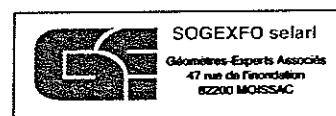


**Rapport de  
Présentation**



**Année 2003**

**Cabinet d'étude :**  
**SOGEXFO**  
**P. BEZARD-FALGAS**  
**47, Rue de l'Inondation**  
**82200 Moissac**  
**Tél. : 05 63 04 08 38**



## TABLE DES MATIERES

|  |    |
|--|----|
| LOI SRU ET PPRI .....  | 5  |
| <u>DIAGNOSTIC</u> .....  | 11 |
| 1) PREAMBULE : .....   | 12 |
| 2) PRESENTATION DE LA COMMUNE : .....                                  | 13 |
| 2.1) Situation : .....   | 13 |
| 2.2) Rappel historique : .....   | 13 |
| 2.3) Intercommunalité et relations intercommunales: .....              | 13 |
| PADD INTERCOMMUNAL (rappel) .....                                      | 14 |
| <u>CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL</u> .....                                  | 15 |
| 3) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....                               | 16 |
| 3.1) Climatologie.....   | 16 |
| 3.2) Hydrologie .....  | 17 |
| 3.3) Géologie et morphogénétique .....                                 | 18 |
| 3.4) Conditions écologiques, naturelles et culturelles (humaines)..... | 19 |
| 3.6) Espaces naturels et paysages.....                                 | 20 |
| 3.7) Patrimoine bâti et patrimoine archéologique .....                 | 21 |
| <u>CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET URBANISME</u> .....                    | 15 |
| 4) EVOLUTION DE LA POPULATION.....                                     | 24 |
| 4.1) Démographie.....  | 24 |
| 4.2) Pyramide des âges.....  | 25 |
| 5) LES ACTIVITES.....  | 25 |
| 5.1) Emploi .....  | 25 |
| 5.2) Secteurs d'activités.....   | 25 |
| 6) URBANISME .....   | 28 |
| 7) SERVITUDES PUBLIQUES .....  | 29 |
| 8) L'HABITAT .....   | 30 |
| 8.1) Le parc de logement.....  | 30 |
| 8.2) Permis de construire.....   | 30 |
| 8.3) Type de résidence.....  | 31 |
| 9) EQUIPEMENTS.....  | 31 |
| 9.1) Eau potable .....   | 31 |
| 9.2) Assainissement .....  | 31 |
| 9.3) Voirie .....  | 31 |
| CONCLUSION ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT .....                        | 32 |
| <u>CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT</u> .....           | 34 |
| 10) ANALYSE ET JUSTIFICATION DES ZONAGES.....                          | 35 |
| 10.1) Les périmètres d'études.....                                     | 35 |
| 10.2) Analyse et bilan des périmètres d'études .....                   | 37 |
| 10.2.1) Zone 1A.....   | 37 |
| 10.2.2) Zone 1B .....  | 42 |
| 10.2.3) Zone 2 .....   | 44 |
| 10.2.4) Zone 3 .....   | 47 |
| 10.2.5) Zone 4 .....   | 49 |
| 10.2.6) Zone 5 .....   | 51 |
| 11) RECAPITULATIF DU ZONAGE .....                                      | 53 |
| 12) PRINCIPAUX EFFETS D'UNE CARTE COMMUNALE.....                       | 54 |

|   |    |
|---|----|
| Modalités d'application du RNU.....               | 56 |
| Zone constructible à usage d'activités (ZA1)..... | 56 |
| Zone d'extension à usage d'activités (ZA2).....   | 56 |
| Zone constructible (ZC1).....                     | 56 |
| Zone d'extension (ZC2).....                       | 57 |
| Zone naturelle (ZN).....                          | 57 |
| Zone inondable (ZNg).....                         | 58 |
| Zone de protection (ZNp).....                     | 58 |
| Servitudes et contraintes.....                    | 59 |
| Droit de préemption.....                          | 60 |
| Projet de développement.....                      | 61 |

# **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et Plan de Prévention des Risques et Inondation**

# Les cartes communales selon la loi SRU

## A. HISTORIQUE:

Les cartes communales se substituent aux MARNU dont le système avait été consacré par la loi du 7 janvier 1983 et pérennisé par la loi du 19 août 1986 (en remplacement des Zones d'Environnement Protégé : ZEP).

Elles sont destinées aux communes qui n'ont pas besoin d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais qui veulent s'affranchir de la règle de la constructibilité limitée visant à interdire toute construction en dehors des PAU (Parties Actuellement Urbanisées) sauf dans certains cas particuliers : modification, extension, constructions existantes, équipements collectifs, agricole, installations classées pour la protection de l'environnement, camping, et autres ... motivées par délibération du conseil municipal, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte aux espaces naturels et paysagers, à la salubrité et à la sécurité publique, et que soient respectés les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1.

La loi SRU rajoute dans son article 33 « *pour éviter une diminution de la population actuelle* ».

## B. CONTENU :

Une carte communale comprend :

- Le rapport de présentation (état initial, choix retenus, incidences sur l'environnement)
- Les documents graphiques délimitant l'affectation des sols entre les secteurs où les constructions sont admises et ceux où elles sont interdites, figurant les lieux de création des équipements publics, les secteurs agricoles, forestiers et de mise en valeur de l'espace naturel

Elles doivent être compatibles, le cas échéant, avec les Schémas de cohérence territoriale (SCOT), schéma de secteur, PSMVM, charte de parc naturel régional, Plan des Déplacements Urbains (PDU), Plan Local de l'Habitation (PLH).

## C. ELABORATION :

La carte est élaborée sur l'initiative de la commune. La procédure est diligentée par le maire et la carte est approuvée par le conseil municipal et par le préfet, après enquête publique.

Elle peut aussi être élaborée à un niveau intercommunal. Dans ce cas, c'est le président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui dirige la procédure.

## D. EFFETS :

Les MARNU en cours de validité restent valables jusqu'à leur expiration. A la différence des MARNU, les Cartes Communales (CC) sont de véritables documents d'urbanisme et elles ont un caractère permanent jusqu'à leur révision soit à l'initiative de la commune, soit pour être mises en compatibilité avec un document d'urbanisme hiérarchiquement supérieur, notamment un SCOT.

La mise en application d'une Carte Communale (CC) transfère à la commune la responsabilité de la délivrance des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, sauf si le conseil municipal souhaite, par délibération expresse, le maintien de l'instruction par les services de l'Etat.

| <b>MARNU</b>   | <b>CARTE COMMUNALE</b>  |
|--|---|
| <p style="text-align: center;"><u>Définition</u></p> <p>Document provisoire (4 ans) clarifiant les conditions d'application du Règlement National d'Urbanisme</p>  | <p style="text-align: center;"><u>Définition</u></p> <p>Document d'urbanisme</p>  |
| <p style="text-align: center;"><u>Destination</u></p> <p>Sur tout ou partie du territoire d'une commune non couverte par un POS</p>  | <p style="text-align: center;"><u>Destination</u></p> <p>Document destiné aux communes de petite taille et non dotées d'un PLU</p>  |
| <p style="text-align: center;"><u>Contenu</u></p> <p>Identification des espaces constructibles et non constructibles</p>   | <p style="text-align: center;"><u>Contenu</u></p> <p>Organisation et clarification de l'évolution de l'urbanisme</p>  |
| <p style="text-align: center;"><u>Procédure d'élaboration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration et approbation conjointe par la commune et le préfet</li> <li>- Pas d'enquête publique</li> </ul> | <p style="text-align: center;"><u>Procédure d'élaboration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elaboration et approbation conjointe par la commune et le préfet</li> <li>- Obligation d'une enquête publique</li> </ul> |
| <p style="text-align: center;"><u>Effets</u></p> <p>Uniquement opposabilité aux tiers</p>  | <p style="text-align: center;"><u>Effets</u></p> <p>Pouvoir de délivrance des autorisations d'urbanisme</p>   |

*Fig. 1 : Tableau des changements apportés par la loi concernant les MARNU et les cartes communales*

## LE PPRI

### A - LES INONDATIONS

De toutes les catastrophes naturelles, les inondations sont les plus nombreuses et les plus meurtrières. Elles représentent environ 40% des cataclysmes dans le monde.

3% du territoire français, soit environ 2 millions d'hectares sont concernés par les risques liés aux inondations ainsi que 2% de la population. Les crues entraînent en moyenne la mort de 9 personnes par an, et engendrent des dépenses de l'ordre de 8 milliards de francs (5 milliards de dommages et réparations, 2 milliards de prévention, 1 milliard de secours).

Par ailleurs, en France, la crue la plus dommageable du 20<sup>e</sup> siècle a été celle du Tam en 1930 : 200 morts, 1000 sinistrés, 3000 maisons détruites, 11 grands ponts emportés. Cette inondation est la crue de référence du PPRI qui concerne la commune de Lizac.

### B - LE RISQUE INONDATION

Les inondations constituaient autrefois un événement exceptionnel. Aujourd'hui, elles font souvent la une des médias.

Face à l'ampleur du problème, une politique de réglementation s'est mise en place depuis plusieurs années. Elle repose sur trois objectifs :

- la protection des personnes,
- la protection des biens,
- la protection des milieux.

Mais, qu'appelle-t-on le risque inondation ?

#### a - Définition

**Le risque** est une combinaison de l'ALEA et de la VULNERABILITE.

La composante aléa correspond aux phénomènes naturels qui présentent donc un caractère aléatoire. Il peut y avoir des crues de faibles ou de fortes intensités. La crue de référence est la plus forte crue connue, autrement appelée plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) ou dans le cas où celle-ci serait plus faible que la crue centennale, cette dernière.

La hauteur d'eau peut être considérée comme forte au delà de 1 m par rapport au niveau du terrain naturel. Lorsque, pour la crue de référence la hauteur d'eau dépasse 1 m, l'aléa sera considéré comme fort.

Facteur aggravant des catastrophes, la vulnérabilité du milieu peut être liée aux conditions physiques. On pense à la pente qui accélère la vitesse et réduit les temps de concentration des eaux, à la nature des surfaces pouvant limiter l'infiltration : imperméabilité du sol et du sous-sol, état de la végétation. La géométrie des bassins, les convergences dangereuses (cas de l'Ardèche, au réseau en éventail) peuvent encore entraîner de graves conjonctions de crues.

Une mauvaise gestion de l'espace est aussi un facteur qui amplifie les inondations : la pression démographique engendre souvent une politique de prédation qui accentue la vulnérabilité du milieu : la déforestation, le drainage urbain souvent insuffisant, les aménagements de rivières inadéquats, etc. aggravent les phénomènes paroxysmaux.

L'importance du risque dépend du nombre des victimes potentielles.

La vulnérabilité traduit donc la sensibilité d'un lieu, c'est à dire la possibilité que le site soit plus ou moins affecté par des dégâts matériels et/ou humains. Par exemple, un marécage ne sera pas aussi vulnérable qu'un lotissement.

Construire dans une zone inondable augmente donc la vulnérabilité.

## b. La gestion du risque

On distingue trois composantes de la gestion du risque :

- La prévention : Cette composante est liée à l'aménagement du territoire. La réglementation d'occupation du sol et l'aménagement des cours d'eau doivent permettre de diminuer les dégâts d'une inondation.

- La prévision : Elle vise essentiellement à réduire le risque humain et se traduit par la mise en place de plans d'alerte et de secours.

- La culture du risque : Elle est destinée aux élus locaux, décideurs, propriétaires et exploitants afin de faciliter l'application des deux premières composantes.

## c. La Réglementation

### **Généralités**

La réglementation en matière d'inondation était, il y a quelques années encore, très complexe par le nombre de textes et d'outils juridiques destinés à définir le risque inondation.

C'est la **loi du 2 février 1995** (dite loi « Barnier »), relative au renforcement de la protection de l'environnement qui met en place une nouvelle cartographie du risque : les Plans de Prévention des Risques (PPR).

Ces plans vont remplacer l'ensemble des procédures antérieures, à savoir les Plans de Surfaces Submersibles (PSS), le périmètre de risque délimité (R111.3 du Code l'Urbanisme) et les Plans d'Exposition aux Risques (PER).

La circulaire d'application pour les P.P.R. inondations du 24 avril 1996 reprend les principes de celle de 1994 pour la réglementation des constructions nouvelles, et précise les règles applicables aux constructions existantes. Elle permet des exceptions aux principes d'inconstructibilité, visant à ne pas remettre en cause la possibilité, pour les occupants actuels, de mener une vie ou des activités normales. Elle permet en particulier des exceptions pour les centres urbains.

Outre l'ensemble de ces textes, il existe la technique du « *porter à connaissance* » du préfet aux élus dans le cadre d'un PLU et d'un ex-POS ou d'un document en tenant lieu. Il appartient à l'Etat d'informer les maires sur l'existence des risques naturels, ces derniers étant responsables, de leur propre initiative, de rendre leur PLU ou ex-POS légal par la prise en compte de ces risques.

Notons que seulement la carte du zonage du PPRI est le document officiel opposable aux tiers. Les autres cartes (carte des aléas par exemple) ayant servi à réaliser la carte du zonage n'ont pas de valeur juridique.

### **Les Plans de Prévention des Risques**

Aujourd'hui, c'est le seul document spécifique à la prise en compte, dans l'aménagement, des risques naturels (les inondations, les éruptions volcaniques, les tempêtes ou les cyclones, les avalanches, les mouvements de terrain, les séismes et les feux de forêts).

Au 15 juin 2001, le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement avait déjà comptabilisé 2756 communes pour lesquelles un PPR a été approuvé, et 3679 communes pour lesquelles un PPR a été prescrit.

#### **- Le but du P.P.R.I. :**

Les P.P.R.I. doivent :

- délimiter les zones exposées au risque,
- définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde,
- définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation, ou l'exploitation des constructions.

#### **- Le Contenu du P.P.R.I**

Voir règlement et carte en annexe

# DIAGNOSTIC

## 1) PREAMBULE :

Le Conseil municipal a décidé de se doter d'un document d'urbanisme par l'élaboration d'une carte communale.

La carte communale est un document de planification permettant de gérer le territoire communal, lorsque les enjeux pour la création d'un PLU sont insuffisants, lorsque la commune a une volonté de limiter la consommation des espaces et faire le choix des secteurs d'urbanisation, et enfin lorsque la pression foncière est suffisante.

La commune de VAZERAC réunit ces trois points.

Lors de l'étude 4 éléments ont permis de déterminer une méthodologie :

- 1) La cohérence avec le caractère intercommunal de la Communauté de Communes du Sud Quercy de La Française
- 2) La démarche de développement durable.
- 3) L'atteinte des objectifs suivants :
  - Répondre à la demande foncière.
  - Accueillir des nouvelles familles afin de maintenir l'équilibre dans la pyramide des ages.
  - Aider au maintien des activités agricoles, commerciales et artisanales de la commune.
  - Améliorer les services de proximité par un projet d'implantation commerciale.
  - Préserver le cadre de vie et éviter les phénomènes de mitage.
  - Préserver les relations intercommunales avec la communauté de communes du Sud Quercy de Lafrançaise.
  - Assurer au Maire et au conseil municipal un suivi en matière de délivrance des actes d'urbanisme dans le cadre de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Cette élaboration a pour objectif d'assurer le développement cohérent et harmonieux de la commune.

## **2) PRESENTATION DE LA COMMUNE :**

### **2.1) Situation :**

D'une superficie de 3268 ha<sup>1</sup>, la commune de VAZERAC, sur les chemins de Saint Jacques de Compostelle, est située sur le canton de MOLIERES, au Nord du département du Tarn-et-Garonne. La partie Nord de la communes est en limite du Lot. La commune appartient à la préfecture de MONTAUBAN, située à 28km de VAZERAC.

### **2.2) Rappel historique :**

Jusqu'au XIIe, le village était recouvert par un vaste marécage alimenté par les eaux de la Lupte et dont la traversée se faisait par la voie romaine reliant Cahors à Moissac.

En 1180, les moines de l'ordre de Cluny édifièrent l'église dédiée à Saint-Julien le long de cette voie, comme étape de la « Via Podensis », le chemin de Saint Jacques de Compostelle.

Le village offre encore des vestiges d'une architecture modeste faite de maisons de colombages et de torchis qui entouraient l'église.

L'église apparaît aujourd'hui en pierre blanche et présente un clocher barlong du XVIIe siècle, inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.

A ce titre, les abords font l'objet d'une protection particulière, ce qui a permis une rénovation récente de l'église, du parvis et du cœur de village.

### **2.3) Intercommunalité et relations intercommunales:**

VAZERAC est reliée à LAFRANCAISE ( 10mn en voiture) ou MOISSAC ( à 20mn en voiture) et MONTAUBAN (40mn en voiture).

Elle fait partie de la Communauté de Communes du Sud Quercy de Lafrançaise qui comprend 7 communes : LAFRANCAISE, LABARTHE, L'HONORE-DE-COS, MONTASTRUC, PIQUECOS, PUYCORNET et VAZERAC.

Elle adhèrent également au syndicat des ordures ménagères de LAFRANCAISE, au syndicat des eaux de LAFRANCAISE et au syndicat du Lemoulas de VAZERAC.

VAZERAC représente environ 11.5% de la population de la communauté de commune et 18.3 % de la superficie totale du territoire intercommunale. Elle se situe comme la 3ème commune de la Communauté de Commune en nombre d'habitant et en superficie.

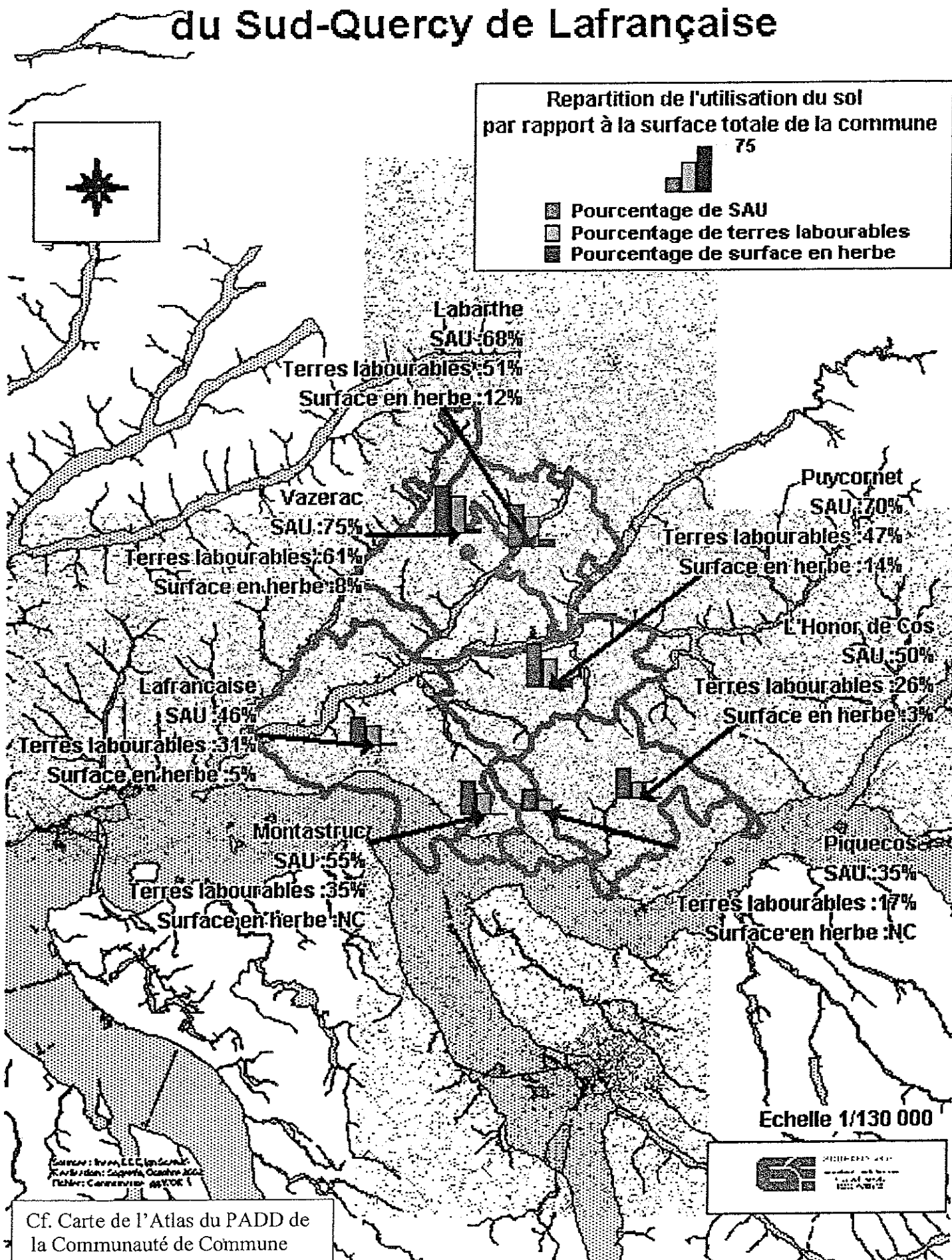
La commune de VAZERAC a participé à l'élaboration d'un projet de développement durable à l'échelle de la communauté de commune et réalise par la mise en place de la carte communale la cohérence demandée.

---

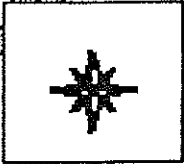
<sup>1</sup> Source INSEE DGI 1999.

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE**  
**DEVELOPPEMENT DURABLE**  
**INTERCOMMUNAL**  
**(rappel)**

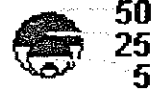
# Communauté de Communes du Sud-Quercy de Lafrançaise



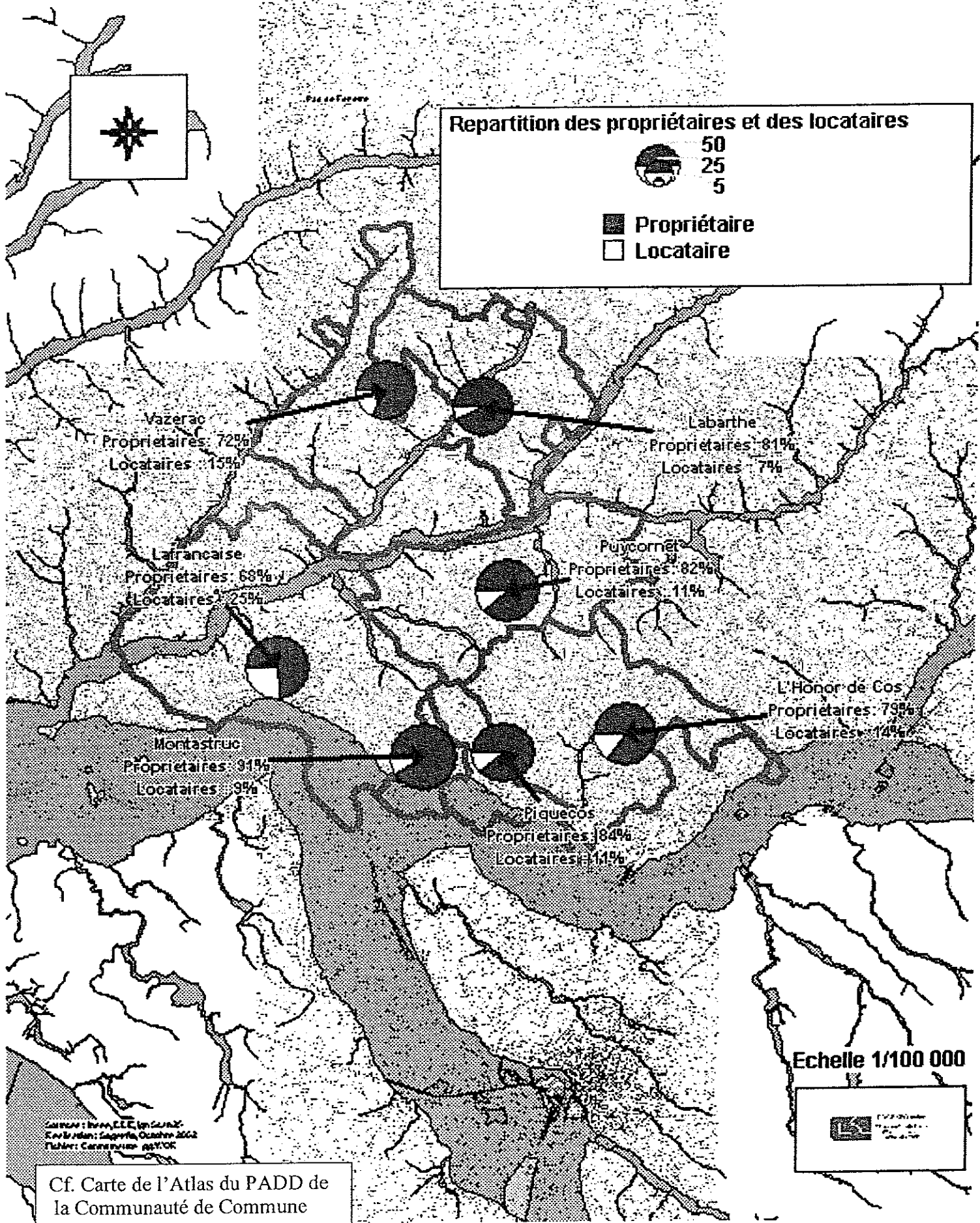
# Communauté de Communes du Sud-Quercy de Lafrançaise



## Repartition des propriétaires et des locataires



■ Propriétaire  
□ Locataire



Echelle 1/100 000

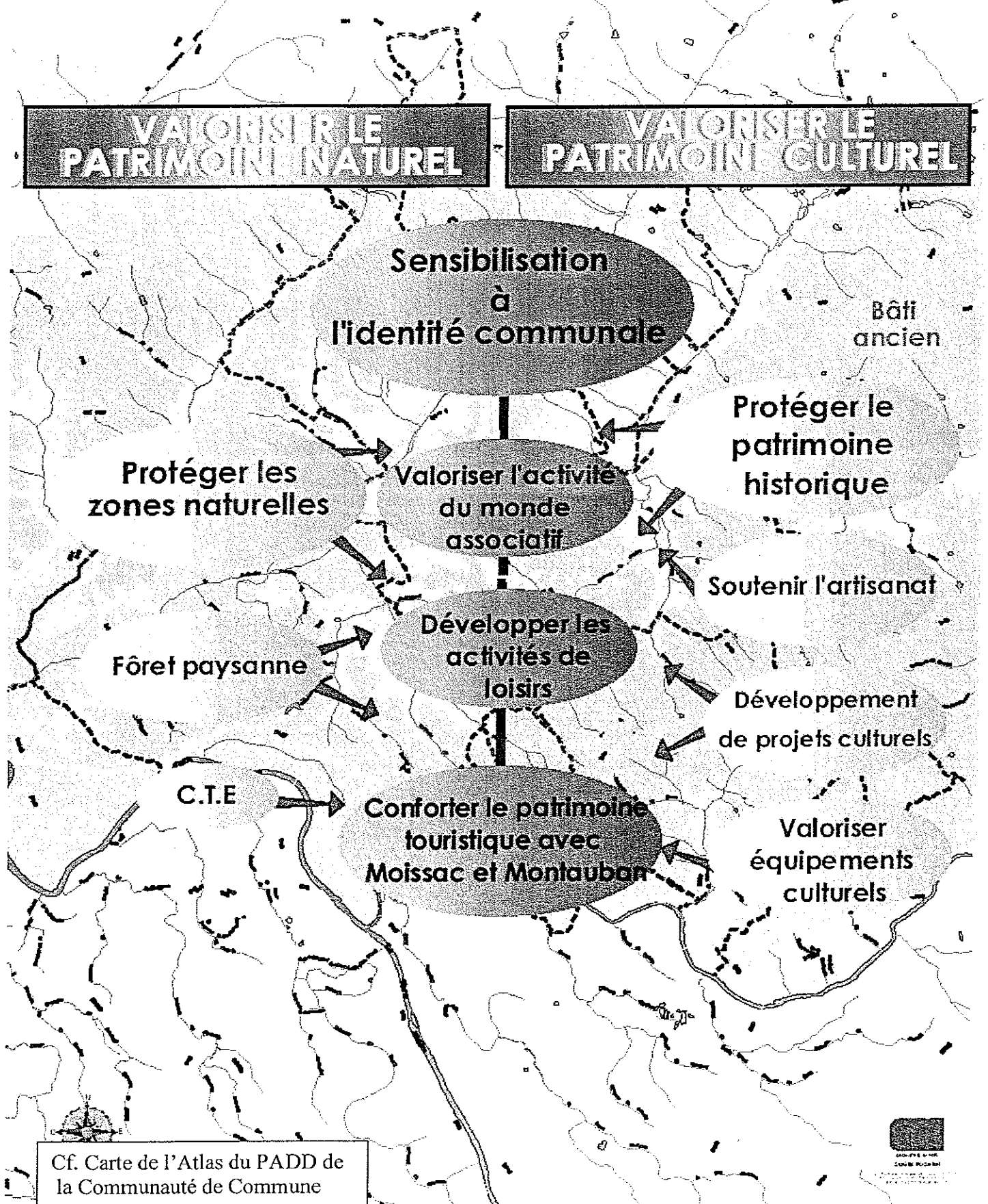


Cartographie: Bureau d'Etudes et de Services  
Environnementaux, 24000 Lafrançaise  
Téléphone: 05 53 48 11 00

Cf. Carte de l'Atlas du PADD de  
la Communauté de Commune

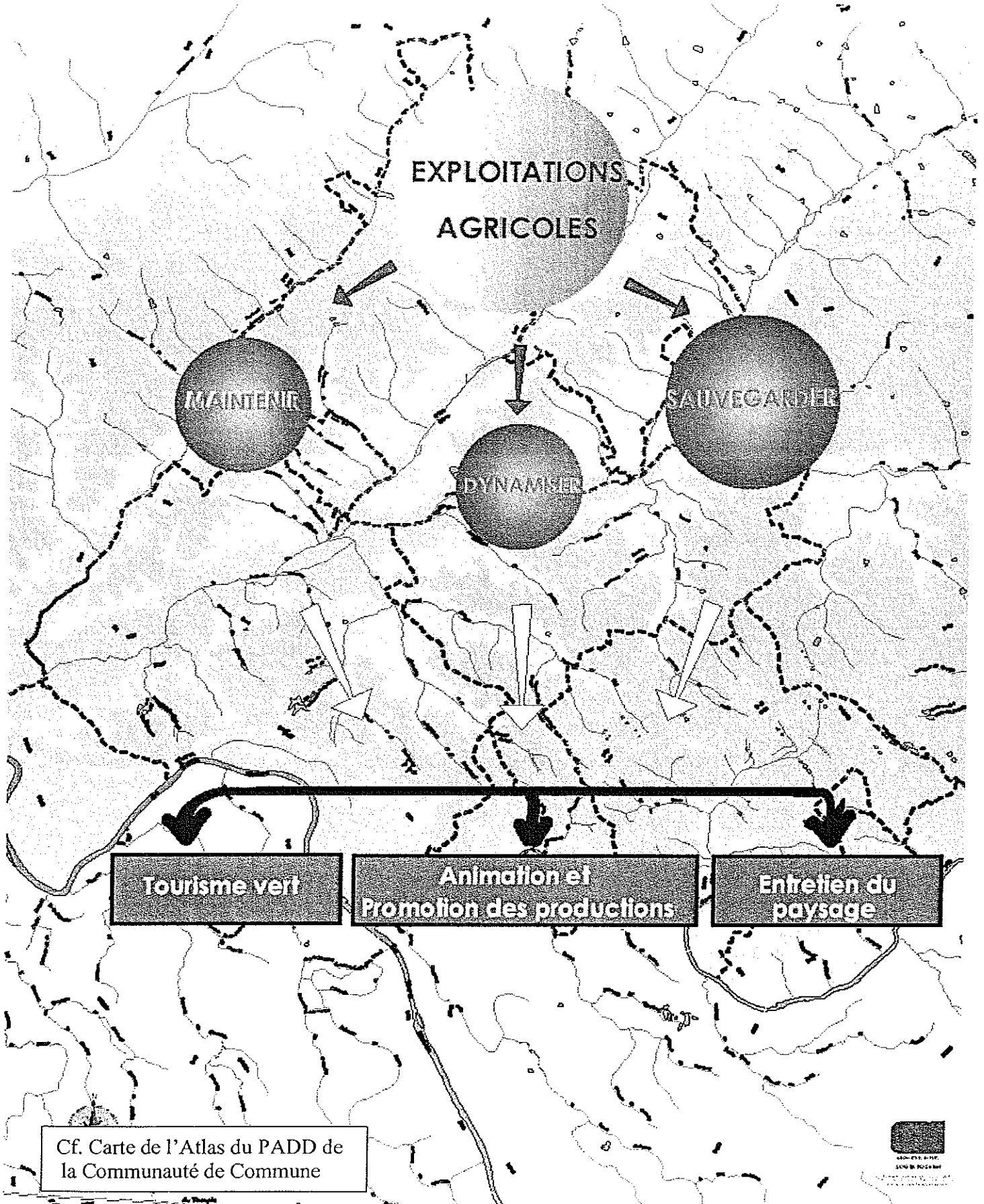
# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-QUERCY DE LA FRANÇAISE

PATRIMOINE : " Valoriser les patrimoines naturels et culturels "



# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-QUERCY DE LA FRANÇAISE

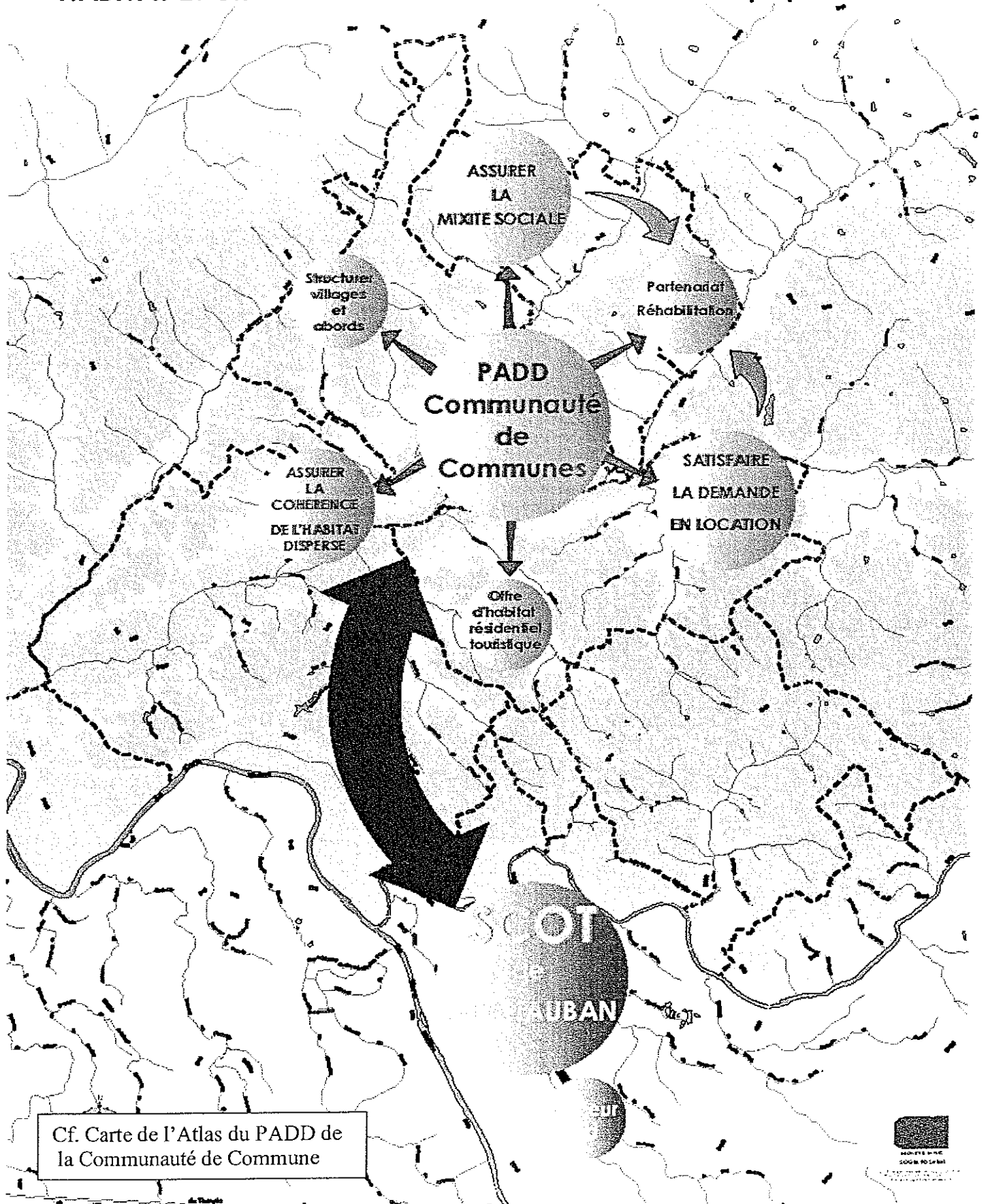
## ECONOMIE : " Maintien des exploitations agricoles "



Cf. Carte de l'Atlas du PADD de  
la Communauté de Commune

# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-QUERCY DE LA FRANÇAISE

## HABITAT ET URBANISME : " Accueillir de nouvelles populations "



Cf. Carte de l'Atlas du PADD de la Communauté de Commune







# COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD-QUERCY DE LA FRANÇAISE

## LES DIFFERENTS ESPACES

### TYPES D'ESPACES

#### ESPACES PATRIMONIAUX

- Temple
- Edifices religieux
- Châteaux
- Grotte
- Moulins
- Ponts
- Pont cascade
- Pigeonniers

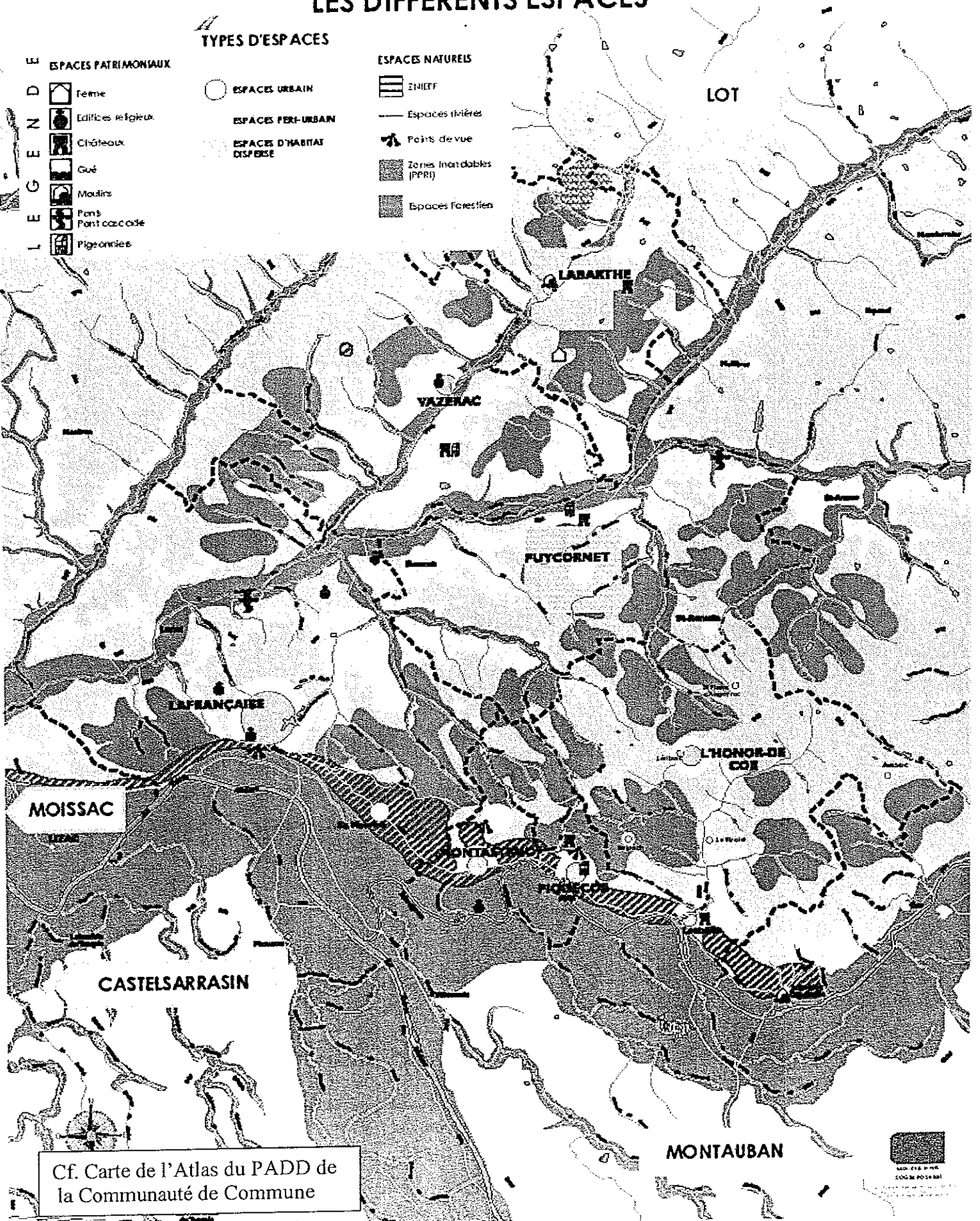
#### ESPACES URBAIN

#### ESPACES PERI-URBAN

#### ESPACES D'HABITAT DISPERSE

#### ESPACES NATURELS

- ZNIETF
- Espaces littorales
- Points de vue
- Zones inondables (PPRI)
- Espaces Forestiers



Cf. Carte de l'Atlas du PADD de la Communauté de Commune

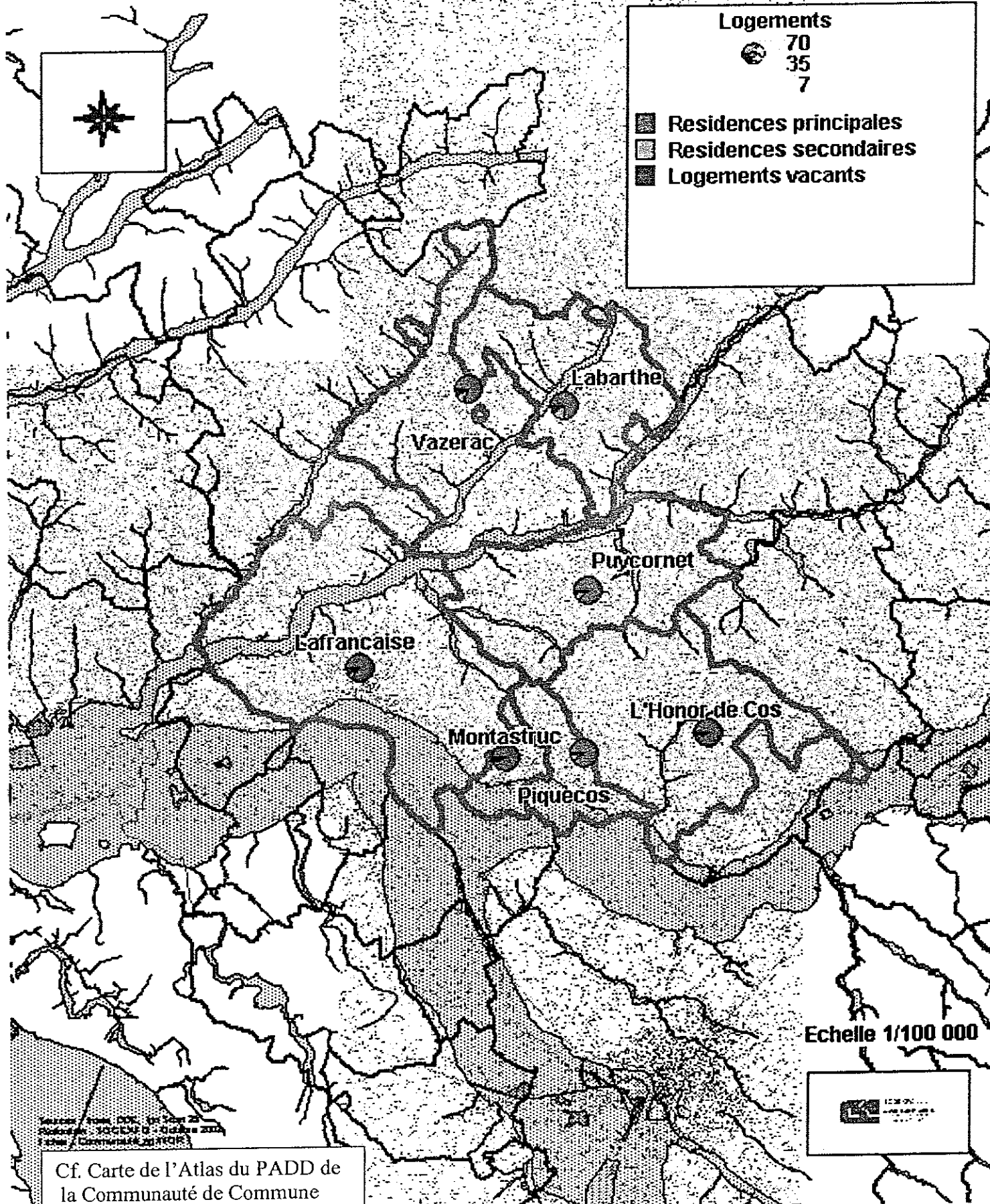
SDR 014 0046  
SUD QUERCY 2014 2017

# Communauté de Communes du Sud-Quercy de Lafrançaise

## Logements

70  
35  
7

- Residences principales
- Residences secondaires
- Logements vacants



Echelle 1/100 000

Source : INSEE, DDC, INSEE 20  
Rédaction : SOGEM D - Octobre 2004  
12000 / Communauté de Communes

Cf. Carte de l'Atlas du PADD de  
la Communauté de Commune

# CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### 3) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

*L'analyse du territoire par une équipe pluridisciplinaire a permis d'identifier plusieurs entités spécifiques.*

#### 3.1) Climatologie

La commune et les environs possèdent des caractéristiques climatologiques particulières qui doivent être prises en compte dans la réalisation de la nouvelle carte communale :

**Les hivers** sont généralement doux et humides, entrecoupés de courtes périodes froides, les hivers très froids sont exceptionnels, les chutes de neiges et les pluies verglaçantes sont rares.

**Les étés** sont chauds et généralement secs. (> à 30°C au moins 23 jours par an).

**Les pluies** varient entre 646 mm et 941 mm sur l'ensemble du département. Elles tombent surtout en hiver et au printemps avec une pointe en mai. Des années exceptionnellement sèches se sont produites (425 mm à Montauban en 1967). A l'inverse, la plus importante a été recensé sur 24h en 1996 avec 102 mm. Les plus courantes varient entre 26 et 50 mm.

**Les vents dominants** viennent d'Ouest mais le vent d'Autan (Sud-Est) y souffle aussi violemment (au moins égal à 20km/h et parfois jusqu'à 108 km/h ou plus, dans le cas de grandes tempêtes comme en décembre 1999). Il s'accompagne toujours de fortes rafales accentuées par les accélérations locales dues à des étranglements ou resserrlements du relief.

**Les brouillards** sont fréquents dès la fin de l'automne et en hivers (moins dense sur le Nord du département).

**Le soleil** brille environ 1900 à 2000 heures par an.

#### **Conséquences :**

Les précipitations orageuses sont la cause d'important phénomène de ruissellement, d'érosion, d'instabilités de masses et surtout d'inondations locales. Pour les régions environnantes de Moissac-Castelsarrasin, Météo France définit actuellement, les fréquences de retour suivantes : - 74 mm chaque 10 ans, - 87 mm chaque 20 ans, - 91 mm chaque 25 ans, - 94 mm caque 30 ans, - 103 mm chaque 50 ans, - 115 mm chaque 100 ans.

Les contrastes thermiques et d'humidité peuvent influencer sur l'état mécanique des terrains affleurant dans ce secteur et les couverts végétaux ; dans le cas de sécheresses chaudes prolongées auxquelles succèdent des orages importants ou des épisodes très pluvieux, peuvent se manifester des phénomènes de rétraction, glissement ou solifluxion des surfaces.

Les rafales de vents violents peuvent provoquer des envols importants ou des arrachements sur les versants.

On rappelle ainsi quelques événements climatiques exceptionnels : la rigueur des hivers 1985 et 1987 et la trombe observée près de Lafrançaise le 19 juillet 2001.

### Arrêtés de Catastrophes Naturelles

| Type de catastrophe  | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le JO du |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| Mouvement de terrain consécutifs à la sécheresse   | 01/05/1989 | 31/12/1990 | 14/01/1992 | 05/02/1992   |
| Tempête  | 06/11/1982 | 11/11/1982 | 18/11/1982 | 19/11/1982   |
| Inondations et coulées de boue   | 31/05/1992 | 01/06/1992 | 24/12/1992 | 16/01/1993   |
| Mouvement de terrain consécutifs à la sécheresse   | 01/01/1991 | 31/12/1991 | 25/01/1993 | 07/02/1993   |
| Inondations et coulées de boue   | 10/06/1993 | 11/06/1993 | 28/09/1993 | 10/10/1993   |
| Inondations et coulées de boue   | 05/07/1993 | 06/07/1993 | 26/10/1993 | 03/12/1993   |
| Inondations et coulées de boue   | 09/01/1996 | 10/01/1996 | 02/02/1996 | 14/02/1996   |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/1992 | 30/09/1996 | 19/09/1997 | 11/10/1997   |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/10/1996 | 31/12/1998 | 16/04/1999 | 02/05/1999   |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain  | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999   |

Source : Internet ministère de l'environnement

### 3.2) Hydrologie

Le territoire communal est irrigué par de nombreux ruisseaux qui ont dessinés le territoire de VAZERAC. Un plan de prévention des risques d'inondations a été approuvé le 22/12/1999.

La Lupte traverse la commune en diagonale du Nord-Est au Sud-Ouest et longe le centre de village par le Sud.

Le Lemboulas marque naturellement la limite Sud de la commune alors que le Lembous marque la limite entre VAZERAC et CAZES MONDENARD.

Le ruisseau de Longuecassagne est un affluent de la Lupte et la rejoint au Sud de la commune.

Ce secteur est soumis à 2 grands types de phénomènes hydrologiques :

- Les phénomènes exogènes provoqués par la Lupte, le Lemboulas, et le Lembous, (crues et débordements venant de l'amont), au niveau de leurs basses plaines centrales impliquant des effets secondaires de refoulement sur leurs marges au niveau des fossés et ruisseaux latéraux ; tous les bas fonds de ces vallées d'érosion, et notamment celle de la Lupte au pied de Vazerac, se caractérisent par une alternance de bassin élargi et de resserrement correspondant à une succession de replats et de marches d'escalier naturelles (il s'agit d'un phénomène structural où une couche résistante qui constitue un plancher donnant lieu à un évidement sous forme de large bassin, se termine par un rebord en marche d'escalier à l'origine d'un étranglement : cas de Vazerac au niveau du pont).
- Les phénomènes endogènes liés aux faiblesses du réseau hydrographique local et à sa relative inadéquation avec le type de fonctionnalité naturelle (inondation en nappe et débordements ponctuels dus à des ruissellements occasionnés par des orages localisés, par exemple les inondations de 1996 sur l'ensemble du réseau hydrologique du Lemboulas qui est très mal structuré).

Ces phénomènes mettent en évidence la nécessité d'une bonne gestion des eaux ruisselées sur les versants, fonds de vallon et glacis-terrasses bordant les dépressions principales en favorisant une politique de bassins d'expansion et de rétention, associé à un réseau de drainage adapté, fonctionnel et correctement hiérarchisé.

### **3.3) Géologie et morphogénétique**

Le territoire de la commune, centré sur le fond de la vallée de la Lupte (emplacement du village de Vazerac à 105 m) regroupe une mosaïque de milieux et de reliefs différents car elle recoupe : côté Nord-Ouest, une haute serre (218 m) et le fond de la vallée suivant du Lembous, et côté Sud-Est, une petite Serre basse (180 m) et une partie de la grande dépression du Lemboulas.

Le secteur des coteaux et des parties terminales des serres bordant la dépression du Lamboulas qui a été fortement réentaillée et disséquée avec l'approfondissement progressif, pendant le quaternaire, du fond de la vallée principale voisine (celle du Tarn ou plus exactement de l'Aveyron dans lequel est venu se jeter le Tarn), présente encore, sur leurs sommets, les vestiges de très anciens modelés (paléoreliefs) restés perchés à des cotes de 170 et 180 NGF ou plus ; à des niveaux inférieurs apparaissent de très nombreux replats et paliers intermédiaires correspondant à des influences structurales de couches calcaires ou marnocalcaires plus résistantes (dégagées au cours des phases d'entailles et d'évidements qui se sont succédées) ; on constate toujours cette influence dans les formes du bas fond de la vallée et sur ces bordures.

Un autre élément caractéristique d'une influence structurale généralisée dans l'évolution de cette zone par enfoncement successif des cours d'eau, est la dissymétrie systématique que l'on constate dans la répartition des modelés des fonds et des reliefs des Serres.

Dans le cas de Vazerac :

- Les serres représentent des versants longs et moins abrupts sur leurs flancs SE et des versants plus courts globalement plus abrupt sur le flanc NO ; cela se traduit par des bassins versants secondaires plus amples et mieux structurés côté Est, et des bassins versants très ramassés, côté Ouest ;
- Les fonds de vallée et notamment celle de la Lupte présentent un bas fond de vallée inondable déporté vers l'Est avec côté Ouest, une longue bordure constituée d'un étagement de plusieurs paliers et glacis colluviaux séparés par des versants de transition en pentes douces, et côté Est, une bordure très raccourcie avec modelé plus accidenté et irrégulier ;
- Le réseau hydrographique souvent artificiel est par voie de conséquence très différent sur chacune des 2 rives des cours d'eau principaux (et en particulier de la Lupte).

✓ En rive gauche SO, il est mieux hiérarchisé et plus pentu (bordure raccourcie du fond de la vallée par rapport au lit principal, bassin versant allongé et versant long et moins abrupt des serres).

✓ En rive droite NE, il est mal hiérarchisé (discontinuité en ce qui concerne les lits) et moins pentu, (bordure très large et étagée du fond de vallée par rapport au lit principal, bassin versant allongé et versant long et moins abrupt des serres).

### 3.4) Conditions écologiques, naturelles et culturelles (humaines)

#### Conditions écologiques et naturelles :

A l'état naturel, si l'homme n'intervenait plus, ce serait des friches à graminées qui occuperaient immédiatement les surfaces du sol et c'est finalement un bois mixte à chênes pédonculé, pubescent et rouvre qui recouvrirait l'ensemble des terrains (les sols y sont en général épais et fins avec de bonnes capacités de rétention d'eau, et le climat n'y présente aucune condition extrême de sécheresse ou de froid).

Il n'existe pas de bois ou de forêts ayant une valeur forestière particulière (par ses espèces, son âge ou son extension) ; on ne signale pas non plus d'espaces naturels protégés ou d'espèces animales ou végétales remarquables hormis la localisation d'une ZNIEFF (*Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique*.)

Cette ZNIEFF a été définie « Talus de Feneyrel », (proche du lieu dit La Grange) sur une surface de 2.69 ha. La typologie de ce milieu est faite de culture et de prairie

fortement amendées en ensemencées, avec une présence faunistique et oiseaux intéressantes. Ce territoire est une propriété privé avec une activité humaine d'agriculture et d'élevage, sans aucune autre protection.

### **Conditions culturelles**

Dans le cadre de l'utilisation de l'espace faite jusque là par la société humaine, c'est dans la partie basse de la vallée de la Lupte, occupée par des cultures céréalières et des prés, que s'est surtout concentré le développement de l'habitat, autour de l'ancien noyau villageois de Vazerac ; les 2 bords de la vallée sont longés par 2 routes principales la RD 68 en rive droite et la RD 109 en rive gauche ; la RD 34 est une route principale transversale qui relie les vallées du Lemboulas, à celles de la Lupte et du Lembous en escaladant les serres qui les séparent.

Dans les serres , on trouve un habitat très diffus de sommets de crêtes et de fonds de vallons ; il se répartit le long des voies d'accès ou de desserte qui suivent les lignes de crêtes principales et secondaires ; les versant les plus irréguliers et escarpés sont couverts de friches et de bois alors que les longs versants réguliers sont exploités en polycultures.

Dans les bas fonds de la vallée, il ne semble pas exister actuellement de grands conflits de vocations foncières (compte tenu d'une utilisation agricole assez extensive), ce qui n'est pas le cas des secteurs de sommets beaucoup plus réduits et étroits.

L'implantation du village semble correspondre à une croisée de routes assurant des liaisons régionales, à proximité d'un pont traversant le bas fond de la Lupte à un endroit étroit offrant un soubassement rocheux ; un développement linéaire le long des axes routiers a induit l'apparition de constructions en zone inondable le long de la RD 68 amont.

L'extension de VAZERAC vers le bas a entraîné le remblaiement d'une partie du fond de vallée avec la réalisation d'un terre-plein à l'entrée du village et de bassins de traitement des eaux usées ; en outre, la RD 34, en remblai dans tout le bas-fond, fait barrage de part et d'autre du pond qui enjambe le lit de la Lupte (lui-même bordé de levées de terre) ; il existe donc un problème de transit des eaux d'inondation au niveau de ce goulet naturel fortement accentué par les travaux réalisés au fil du temps (avec comme corollaire, une accentuation de l'extension et de l'amplitude des champs d'inondation en amont où des constructions ont aussi été réalisées).

### **3.7) Espaces naturels et paysages**

#### **Le paysage :**

Le paysage de « serres » calcaires de VAZERAC s'ouvrent sur le Quercy Blanc, dont un des éléments caractéristiques est la roche blanche. Elle apparaît plus franchement sur les travers du plateau (falaises), dans les champs labourés et dans le bâti. Les sols sont plus secs et superficiels, les boisements sont plus rares que sur le Sud du département.

Le paysage a une vocation au tourisme vert ; le territoire propose des randonnées entre les coteaux dont le parcours PR1 de 7.5 km entre la vallée de la Lupte et le plateau et le PR2 circuit du château et du Lemboulas sur 15km.

La commune à dominance agricole forme un paysage caractérisé par la polyculture, diversifiée avec l'élevage (722 vaches), les céréales (867ha), l'arboriculture et la vigne (55 ha), les vergers (125 ha), les légumes (tout confondus 69 ha), les jachères (201 ha ) etc. Soit, 70 % du territoire de surface agricole utile (2393 ha), 61% de terres labourables (1943 ha), 8 % de surface en herbe (fourrage et superficie toujours en herbe (773 ha).

**Les bois** couvrent environ 485 ha et 126 ha de **Landes**, soit un peu plus d'1/5<sup>ème</sup> du territoire communal boisé.

*L'ensemble forme un paysage vallonné, dynamique et agréable.*

### 3.7) Patrimoine bâti et patrimoine archéologique

#### Patrimoine bâti :

VAZERAC ne possède pas un grand patrimoine mais de multiples édifices intéressants.

L'église Saint-Julien est inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, par arrêté préfectoral du 7 septembre 1978, à ce titre toutes les constructions situées dans un périmètre de 500 m autour de l'église sont soumises à des prescriptions architecturales déterminées par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### D'autres éléments patrimoniaux sont répertoriés :

- Châteaux : - Blauzac XIVE-XVe
- La Peycomet Xe-XVIIIe
- Eglises : - au bourg : XV° - XVI° rénovation XIX° (MHI)
- Montcalvignac : XVII° - XIX°
- Saint Martin des Bois : XVII°
- Moulins : - Robert (Lupte)
- de Granel (Lupte)
- de Laplégade (Lembous)

De nombreuses maisons possèdent des éléments caractéristiques de la région : colombages, torchis et pierres crues, balcons en bois ou en briques, exceptionnellement des porches en pierre.

Un beau pigeonnier en tour carrée est situé proche du centre-bourg, prestige indéniable des classes sociales dès le XVIIIe.

On trouve également des maisons munies de panneaux perforés en bois ou en terre crue pour le passage des pigeons, qui donnent aujourd'hui un cachet architectural certain.

Sur certaines fermes proches du centre-bourg, on observe sur les faitages et parfois sur les balcons (exemple de l'ancienne poste) des couronnements ou dentelles en briques, accueillant parfois des lanternons de petites tailles en céramiques ou en briques.

### **Patrimoine archéologique :**

Sur VAZERAC 12 lieux-dits sont recensés et présentent un ancien souterrain aménagé souvent associés à des mottes cadastrales, châteaux ou maisons nobles) :

Lieu dit de :

- Bertrand
- Blauzac
- La Peyrière (Le château)
- Pech Istou
- Pech Guirandou
- Le Mas
- Moncalvignac
- Lacassagnie
- La Peyrière basse
- Cagnac - Defuch
- Cagnac (Le Pech)
- Cagnac (Le Claus)

Ces sites sont connus des exploitants, mais n'ont jamais fait l'objet d'études approfondies. Pourtant c'est un patrimoine important qui risque de disparaître.

On ajoute à cet inventaire de nombreux points de vue, liés au relief du territoire. De nombreux éléments restent à découvrir et à mettre en valeur.

# CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET URBANISME

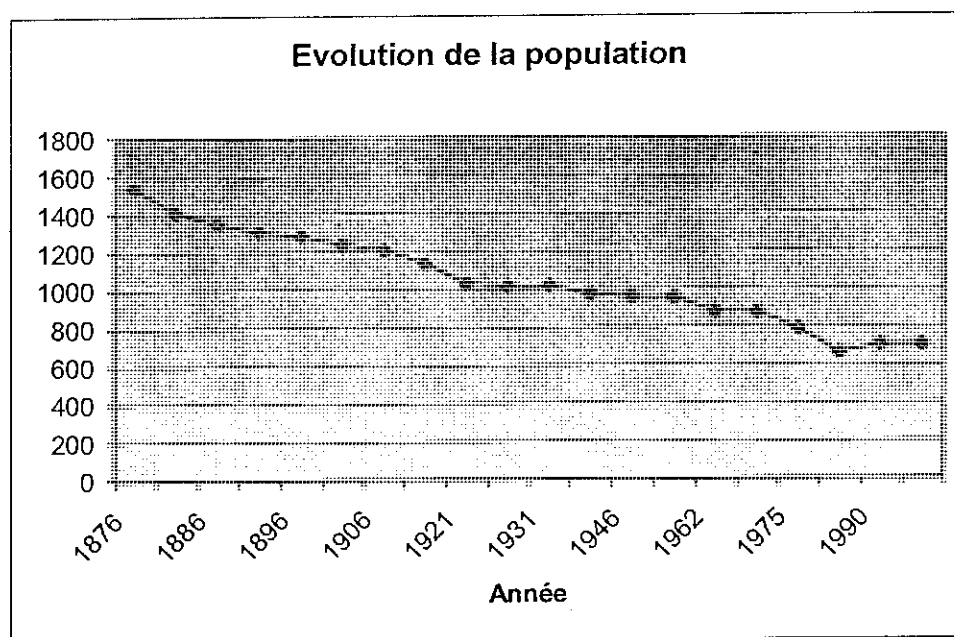
*Pour établir la nouvelle carte communale il est indispensable de recadrer le contexte socio-économique de la commune. Les paragraphes suivants présentent un diagnostic succinct de la commune à partir des fiches provenant de l'INSEE (RGP 1999) et des données du dernier recensement agricole de 2000.*

#### 4) EVOLUTION DE LA POPULATION

##### 5.1) Démographie

La commune comptait en 1999, 700 habitants (356 hommes et 344 femmes), dont 5 % de la population est d'origine étrangère (Europe du Nord, Afrique du Nord). Ce qui représente une densité de 21 habitants/km<sup>2</sup>, alors que le département présente une densité de 55 hab/km<sup>2</sup>.

| Année | 1906 | 1911 | 1921 | 1926 | 1931 | 1936 | 1946 | 1954 | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Pop.  | 1208 | 1136 | 1030 | 1016 | 1018 | 972  | 956  | 953  | 877  | 872  | 786  | 658  | 700  | 700  |



La population de la commune diminue de façon régulière depuis 1876. Ce phénomène est dû à l'exode rural. Pourtant on observe une stagnation du nombre d'habitant depuis 10 ans. Le retour des citadins vers les zones rurales n'est pas encore très prononcé à VAZERAC, qui reste à l'écart des grands bassins d'emplois .

|                  | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|------------------|-----------|-----------|-----------|
| Naissance        | 49        | 35        | 52        |
| Décès            | 71        | 56        | 61        |
| Solde naturel    | -22       | -21       | -9        |
| Solde migratoire | -106      | 63        | 9         |
| Variation totale | -128      | 42        | 0         |

Comme le montre ce tableau au cours des années 90, le solde migratoire équilibre le solde naturel.

## 5.2) Pyramide des âges

La population vieillit : 9% de la population a plus de 75 ans en 1990 et 13% de la population a plus de 75 ans en 1999 (alors que le département donne un chiffre de 10% pour 1999)

Le nombre de jeune diminue : 33% de la population a moins de 30 ans en 1990, 27% de la population a moins de 30 ans en 1999.

Ce vieillissement de la population est à prendre en compte dans l'aménagement de la commune afin de satisfaire les attentes minimales des jeunes ménages et de mettre en place les services nécessaires aux personnes âgées.

## 5) LES ACTIVITES

### 5.1) Emploi

37.4% de la population est active. Les chômeurs représentent 9.9% des actifs (13.4% en Tarn-et-Garonne). Ce chiffre diminue légèrement depuis 1990. (-4%).

La répartition de l'emploi entre les hommes et les femmes est respectivement de 53% et 47 %.

Au total, 66% des actifs travaillent sur la commune, 23.6% dans une autre commune du département et 10.3% hors du département.

Le nombre d'employeurs a chuté de 40% en 10 ans.

### 5.2) Secteurs d'activités

La population active est classée en trois secteurs :

- le secteur primaire : agriculteurs et salariés agricoles
- le secteur secondaire : ouvriers de l'industrie, de l'artisanat et du commerce.
- le secteur tertiaire : professions libérales, cadres ; employés et personnels de service.

## Le secteur primaire : d'après les information du RGA 2000.

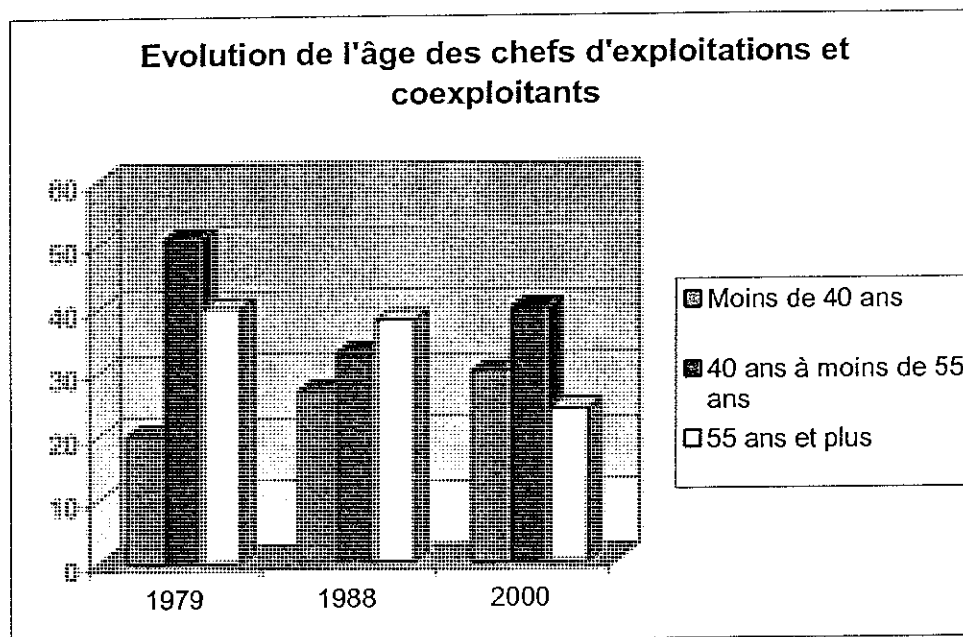
La commune compte 63 exploitations professionnelles, pour 82 exploitations au total. La taille moyenne des exploitations professionnelles est de 36 ha, soit une augmentation de 6 ha depuis 1988 (surface moyenne en Tarn et Garonne : 31 ha. La SAU est de 2393 ha (soit 73% de la surface de la Commune).

La population familiale active représente 170 personnes, soit 65 % des actifs de la commune (qui en compte 262). Et 70 % des chefs d'entreprises ont moins de 55 ans.

**En terme de succession : 2/3 des exploitants de plus de 50 ans (20) n'ont pas de successeurs, (perte de 7 exploitants professionnels depuis 1988 soit 10 % en 12 ans), ce qui représente un problème pour la commune et la gestion des paysages.**

### Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

|                          | 1979 | 1988 | 2000 |
|--------------------------|------|------|------|
| Moins de 40 ans          | 20   | 27   | 30   |
| 40 ans à moins de 55 ans | 51   | 33   | 40   |
| 55 ans et plus           | 40   | 38   | 24   |
| Total                    | 111  | 98   | 94   |



L'agriculture est donc un élément important de l'équilibre économique de la commune qu'il faut prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale, en accordant aux zones dites agricoles un intérêt particulier, en veillant au maintien et à la cohérence de l'espace.

Des demandes de jeunes agriculteurs existent, qui cherchent à s'installer ou à reprendre une installation agricole existante, afin de pouvoir rester sur la commune. L'intégration de ce facteur dans le choix du zonage est primordiale.

## **Le secteur secondaire et tertiaire**

Le secteur des commerces et réparations est le plus représenté dans le nombre d'établissements actifs (55%), suivi par le secteur des services (30%). Un projet d'écomarché est actuellement en cours.

### **Les entreprises :**

- Sol Vieilh
- Bergo Fruits (Expéditeur fruits-transports)
- Sarl Calauzenes (grains – engrais - matériaux)
- Cuma D'ensilage / Debroussaillage (Travaux)
- SARL Desprim (expéditeur fruits)
- Veyrac Alain (piquets-bois)
- EARL du Lac (exploitation agricole)
- Romanzin Guy (terrassement)
- Seguela Michèle (pépinières-ornements)
- Lestrade Charles (paille – bois)
- Vazerac Automobile (mécanique)
- DD Deco / M. Baldet (menuisier)
- La ferme du Lauzaret (fromages fermiers)

### **Les services publics :**

- une mairie
- un bureau de poste
- une école : regroupement pédagogique intercommunale de VAZERAC et LABARTHE du CP au CM2
  - o 75 élèves dont 14 en section maternelle
  - o une garderie
  - o un ramassage scolaire fonctionnel
- Un centre culturel intercommunal en construction comprenant : bibliothèque, médiathèque, parc informatique, salle d'exposition et de rencontre
- Une salle des fêtes
- Un syndicat d'aménagement hydraulique du Lemboulas

Les habitants de VAZERAC se déplacent vers MONTAUBAN pour les établissements scolaires collèges et lycées.

### **Les commerces et services:**

- une boulangerie
- un coiffeur
- un garage automobile
- une épicerie-café dont le potentiel peut permettre la transformation en café-restaurant. Une clientèle potentielle existe pour ce type de service (touriste – ouvrier saisonnier – chauffeur routier – ouvrier EDF ou France Télécom en ont déjà fait la demande)
- un « écomarché » en projet

**Les services de santé :**

- deux médecins généralistes

**Les associations :**

- 9 associations existent : foot, comité des fêtes, 3<sup>ème</sup> age, gym volontaire, pétanque, chasse et pêche, tennis de tables, club de jeunes

**Les services du culte :**

- une église catholique

**Les services liés au tourisme :**

- deux gîtes ruraux pour 10 places
- un camping une étoile en cours de modernisation, pour 30 emplacements

## 6) URBANISME

**Documents d'urbanisme :**

VAZERAC n'avait pas jusqu'à maintenant de documents d'urbanisme, le RNU s'appliquait à la gestion du droit des sols.

La pression foncière naissante, la possibilité de faire un bilan et de mener une réflexion d'aménagement ont été des facteurs motivant la commune dans l'élaboration d'une carte communale.

**Localisation de l'urbanisation :**

Le village est implanté au carrefour de la RD68 et de la RD34, au pied sud d'un coteau et proche de la Lupte.

**Organisation du bâti**

VAZERAC se présente comme un « village carrefour », avec des fronts de rues continues le long de quatre axes. Le rôle de « carrefour routier » s'est accentué avec le développement automobile. Au centre, l'église, la mairie et quelques commerces forment le noyau du village.

**Le développement du bourg** se fait le long des voies de communications de manière structurée. En dehors du nouveau lotissement au Nord du bourg dont la liaison avec le centre est fragile, l'ensemble reste en moyenne cohérent et de bonne qualité visuelle.

**A l'extérieur du bourg**, les anciens bâtiments se sont implantés en suivant des logiques liées à la qualité du sol (terre dure ou fertile pour la construction ou pour les champs).

L'analyse géomorphologique permet de comprendre que la formation des nombreux petits hameaux sont dépendants du sol. Les anciens ont exploité les meilleurs emplacements aussi bien pour leurs cultures que pour leurs maisons.

Un développement spontané plus récent s'est amorcé à flanc de coteau sur la RD34, prenant en compte d'avantage l'opportunité foncière et les nouvelles volontés de localisation (avec vues et paysages) que la prise en compte de la géomorphologie.

Les zones futures d'habitat devront répondre à nouveau à ces anciennes exigences. Le territoire de VAZERAC possède encore des emplacements de qualité de cadre de vie, ou suivant les principes de précaution. De nombreuses restaurations accentuent la qualité du cadre de vie du village, dont certaines sont remarquables. Toutefois, les nouvelles constructions ne sont pas toujours en harmonie avec le paysage et les traditions locales.

#### **Urbanisation récente :**

Un petit pôle de maisons individuelles neuves se situe autour du village et de manière plus ponctuelle sur le reste de la commune. Il peut apparaître regrettable que certaine construction neuve ne s'intègre absolument pas dans le paysage et forme « des verrues urbaines ».

Quelques nouveaux bâtiments agricoles se sont installés sur la commune dans les mêmes proportions de développement que sur le reste de la Communauté de Communes. Ils ne présentent pas sur Vazerac d'incidences particulières sur le paysage. Les extensions d'activités et des fermes toutefois restent majoritaires.

#### **Les espaces publics :**

Le carrefour du centre-bourg est exigü et très fréquenté, à la fois par les piétons et par les voitures qui doivent cohabiter.

Lors de l'opération de rénovation des abords de l'église, le carrefour a été élargi, donnant lieu à un aménagement soigné devant la place de la mairie. Toutefois, un conflit d'usage entre les piétons et les automobilistes, encore peu conflictuel, risque de s'accroître avec la venue de nouveaux habitants.

Les abords de la salle polyvalente ont été traités en jardin. Une liaison piétonne existe à l'arrière de l'église entre la salle des fêtes et l'école.

Enfin, un vaste espace à l'entrée du bourg depuis le pont de la Lupte est disponible pour l'accueil des fêtes foraines.

### **7) SERVITUDES PUBLIQUES**

La commune est soumise au PPRI du ruisseau la Lupte. Ce PPRI définit une zone inondable inconstructible de fait .

L'église est inscrite à l'inventaire supplémentaires des Monuments Historiques : le périmètre de protection de 500m s'applique autour de l'église.

La commune appartient au territoire de l'aire d'appellation des vignobles VDQS « Coteaux de Quercy ». Elle est couverte pour la partie coteaux par l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « Chasselas de Moissac »

Une ZNIEFF existe sur les habitats du guêpier d'Europe (espèce protégée).

Existence de parcelles ayant fait l'objet d'un boisement aidé soumis pendant 15ans à un engagement d'entretien et de maintien des plantations.

Les autres servitudes sont apportés par les avis des différentes administrations.

## 8) L'HABITAT

### 8.1) Le parc de logement

D'après le recensement de l'INSEE de 1999, sur la commune le parc immobilier se divise comme suit : 72 propriétaires (+12% depuis 1990), 15 locataires (+50% depuis 1990) et 13 logés gratuitement.

Sur l'ensemble des logements locatifs, 30 sont privés et 3 sont publics.

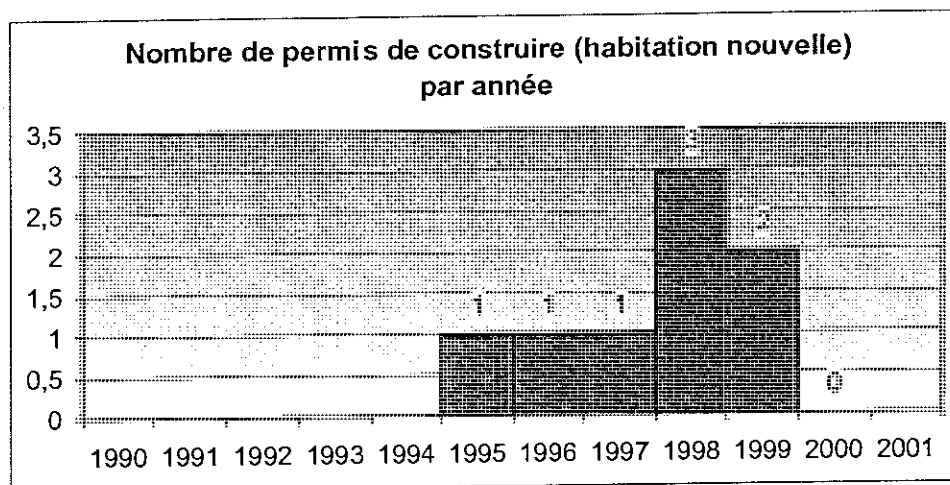
Le parc immobilier recense :

- 260 résidences principales soit 80% des logements, ce qui représente une hausse de 11.6% depuis 1990.
- 34 résidences secondaires soit 10%, ce qui représente une légère augmentation de 3% depuis 1990.
- 32 logements vacants soit 10%, ce qui représente une augmentation de 33.3% depuis 1990, or 12% de cette vacance émane de logements construits après 1990.

Ce dernier chiffre est important par rapport au nombre total de logement et offre donc une potentialité d'habitation à la fois dans l'habitat neuf et dans l'habitat ancien, même si elle est faible. Le règlement de la carte communale permet, au vue de la qualité architecturale d'un bâtiment en ruine, sa restauration à l'identique en le justifiant.

Malgré un certain éloignement de la commune par rapport aux grands axes d'emplois, (environ 1h de voiture pour rejoindre Toulouse) ; VAZERAC appartient aux nouvelles communes rurales qui présentent un cadre de vie agréable et dont la demande foncière est grandissante.

### 8.2) Permis de construire



Le nombre de permis de construire délivrés est faible. Sur le lotissement communal, seulement 3 maisons sont construites, 10 lots sont vendus, 2 lots sont

encore disponibles. Il semble que la taille relativement petite des lots a un effet repoussoir, les potentiels acheteurs cherchant alors sur d'autres communes.

La première OPAH (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) a permis de réhabiliter 41 logements de 1991 à 1995. La seconde est en cours, sur environ 15 à 18 logements.

### **8.3) Type de résidence**

L'habitat a été construit pour 80% du parc avant 1980. Un lotissement communal est situé en limite nord du bourg.

Les résidences principales sont à 99,4 % des maisons individuelles et 0.6% seulement sont des logements en collectifs.

Les personnes de plus de 60 ans occupent 52% des résidences individuelles dont 21% sont occupées par des plus de 75 ans.

Le vieillissement de la population aura des conséquences sur le taux d'occupation des résidences principales et sur la mixité sociale principalement sur le centre de la commune.

## **9) EQUIPEMENTS**

### **9.1) Eau potable**

VAZERAC appartient au syndicat des eaux de VAZERAC.

### **9.2) Assainissement**

La commune possède un système d'assainissement collectif sur le bourg, relié à une lagune en contre-bas. Il n'y a pas de schéma d'assainissement sur la commune.

L'équipe de Sogexfo a effectué une vérification standard de l'emplacement des réseaux afin de définir les zones raccordables immédiatement.

### **9.3) Voirie**

Le réseau routier est assez tortueux compte-tenu de la topographie. La commune possède un territoire très vaste sur 3268 ha, impliquant un réseau de voirie importante. Avec plus de 14km du Nord au Sud, la voirie est organisée essentiellement du Nord au Sud, les voies transversales contournent un grand nombre de puech, créant un maillage en étoile depuis le centre du bourg.

De grands territoires agricoles ne sont donc pas desservis. Dans le cadre des définitions de zone de construction, il est important d'avoir au préalable réfléchi sur des schémas de voirie afin d'éviter des enclaves et de permettre une densification douce.

Le réseau routier est de qualité moyenne dans son ensemble, sauf sur le bourg où la qualité est correcte. La densité du réseau est donc une contrainte pour la commune qui ne peut assurer son entretien régulièrement.

## CONCLUSION et PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

### Conclusion pour l'aménagement

*La politique d'aménagement de VAZERAC devra prendre en compte les contraintes liées à la géomorphologie évoquées plus haut et faire en sorte de préserver le caractère paysager de grande valeur de la commune.*

*Ces paramètres ont été représentés sur la carte des conditions physico-naturelles de développement et sur l'analyse de l'état du milieu. Ces analyses sont reprises dans l'analyse des zones d'études et sont complétées par des analyses de développement. Les terrains de la commune y sont cartographiés selon leur aptitude à l'urbanisation.*

*L'augmentation des zones bâtie, même faible, va engendrer des impacts sur l'environnement et particulièrement sur le réseau hydrographique (la commune ne possédant pas de schéma d'assainissement) qu'il sera important de bien évaluer au cours du temps et de la réalisation des projets, les conséquences de l'implantation des habitations. .*

*Le vieillissement de la population, la nécessité de maintenir les classes scolaires, la pression foncière justifie l'augmentation de nouvelles zones à urbaniser.*

*Une nouvelle organisation du territoire de Vazerac autour de son bourg et de ses principaux hameaux est donc nécessaire.*

### Prévision de développement :

Les prévisions souhaitées par la commune en matière de développement démographique et économique reste modeste, l'accueil de quelques nouvelles familles avec enfants (moins de quarante familles) permettra de pérenniser les activités associatives, commerciales et de maintenir les effectifs de l'école.

L'implantation de l'écomarché donnera à la commune un pôle d'emploi et d'attractivité supplémentaire.

La qualité du cadre de vie à Vazerac est un atout pour l'accueil de nombreux demandeurs. Ces conditions ont conduit la commune à formaliser un certain nombre de zone d'étude où l'offre foncière est existante.

Ainsi, il est possible à VAZERAC de répondre à la fois aux attentes des nouvelles populations rurales (demandes de cadre de vie, calme, paysage, espace) et de développer progressivement la commune dans ces zones urbaines, de contre-balancer le vieillissement de la population, d'accentuer la mixité sociale, tout en protégeant les zones naturelles et agricoles.



# CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## **10) ANALYSE ET JUSTIFICATION DES ZONAGES**

### **10.1) Les périmètres d'études**

Cinq zones potentielles ont été définies avec le Conseil Municipal et le cabinet SOGEXFO lors d'une visite de la commune. La sélection s'appuyait sur au moins un des critères suivants : la qualité du cadre de vie, la proximité des zones déjà urbanisées, la proximité des réseaux, ou encore les opportunités foncières de ventes.

Ces cinq zones ont donc fait l'objet d'une attention plus particulière.

#### **Zone 1 :**

La zone 1 correspondant aux environs du bourg et couvrant un territoire important, elle est divisée en deux zones distinctes pour l'analyse : la Zone 1A et la Zone 1B

#### **Zone 1A :**

Localisation : le bourg, comprenant en partie ou en totalité les lieux dits suivants :

- Village
- Tucof
- Vergnières-Sud
- Vergnières
- Felet
- Gasseras
- Croix-Haute
- Cansiguiès-Sud
- Cansiguiès
- Feyt
- Turène
- Penchenilles
- Carthebarthe-Haut
- Moulin de Robert

#### **Zone 1B :**

Localisation : au Sud-Est du village, comprenant en partie ou en totalité les lieux dits suivants :

- Moulin de Robert
- Poutal
- Latapie
- Barrabios
- Lagarrigue

### Zone 2 :

Localisation : Au Sud-Ouest de la commune, en limite communale avec Cazes-Mondenard, comprenant en partie ou en totalité les lieux dits suivants :

- La Blanquerie
- Las Planos
- Lagrave-Sud
- Lagrave-Nord
- Fonvielle

### Zone 3 :

Localisation : Au Nord de la commune, en limite communale avec Labarthe, comprenant en partie ou en totalité les lieux dits suivants :

- Laplegade
- Peyrotrio

### Zone 4 :

Localisation : A l'Ouest de la commune au lieu dit : Moncalvignac.

### Zone 5 :

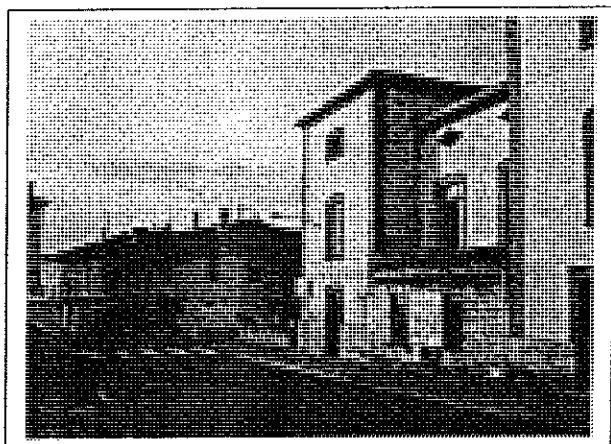
Localisation : A l'Ouest de la commune et au Nord de la zone 2, au croisement des routes D68 et de la route de Moncalvignac.

## 10.2) Analyse et bilan des périmètres d'études

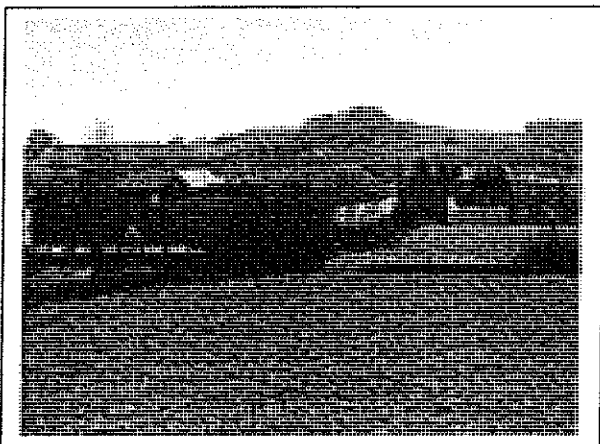
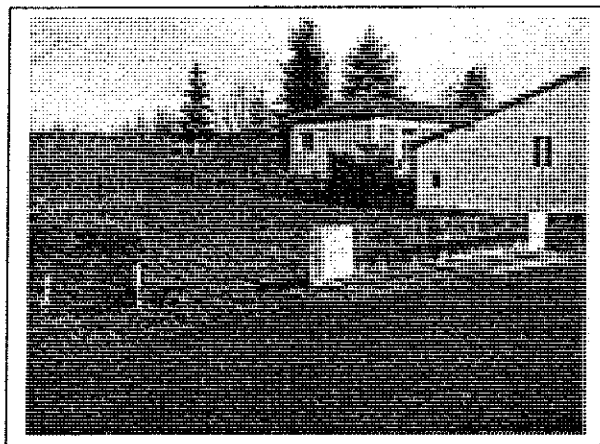
Chaque zone fait l'objet d'une analyse précise expliquant les choix retenus et évaluant les incidences environnementales et urbaines de ces choix.

### 10.2.1 ) Zone 1A

Images du bourg :



Terrains disponibles en continuité du bourg



### Bilan physico-naturel :

Le ruisseau La Lupte passe au sud de la zone 1A et est réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations, imposant une zone inconstructible de fait.

D'après le diagnostic sur l'analyse du milieu physico-naturel, le développement des zones d'habitation est possible sans risque majeur potentiel sur un périmètre proche du bourg.

Toutefois, au vu de la topographie du sol et des caractéristiques géomorphologiques ; l'étude préconise plus particulièrement de prendre en compte lors des nouvelles constructions les points suivants :

- **Consentir à une gestion adaptée du drainage** (fossés, réseaux, etc.) afin de ne pas favoriser des écoulements de l'eau aux mêmes points du village
- **Consentir à une gestion adaptée de la stabilité des sols** (vérifier les emplacements des maisons en fonction des pentes et des écoulements naturels des eaux de pluie.
- **Ne pas favoriser les écoulements des eaux vers le cœur du village.**

En dehors d'un périmètre élargi autour du bourg, les qualités de constructibilité des terrains par rapport aux conditions du sol sont variables.

L'étude fait apparaître de bonnes conditions physico-naturelles aux abords des fermes. Mais les volontés de construire sur le reste des terrains **engendrerait une plus grande prise en compte des risques liés aux conditions naturelles, particulièrement dans la conception des bâtiments** (Cf. l'analyse complète dans le diagnostic).

### Bilan sur les réseaux :

Les réseaux existent sur le bourg dans le prolongement des habitations, il sera toutefois nécessaire de les compléter ou de les mettre aux normes sur certaines parcelles.

Sur la partie Ouest et Nord de la zone, les réseaux sont essentiellement existants le long des routes, l'analyse complète des réseaux en fonction des objectifs d'urbanisation future dans le cadre d'un schéma d'assainissement est à envisager.

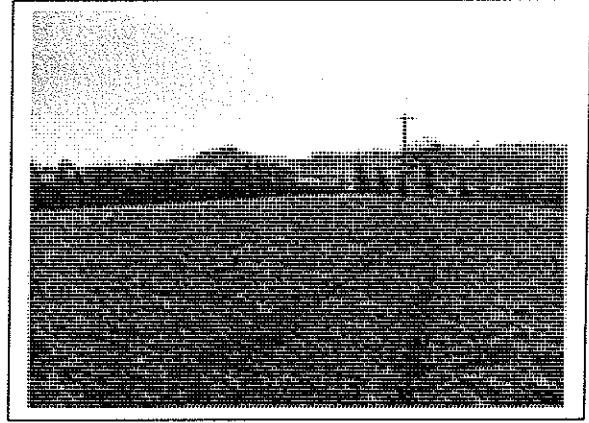
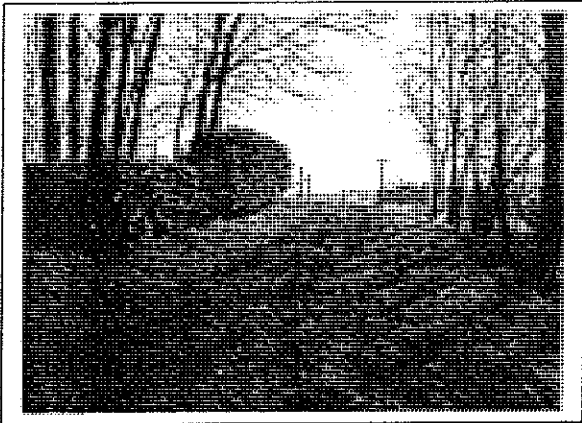
La carte du réseau d'assainissement permet de localiser deux types de zone constructible dans le centre : celle avec l'assainissement collectif et celle en assainissement individuel.

### Remarque sur le régime de Participation pour Voies Nouvelles et Réseaux :

Le Conseil Municipal a délibéré et accepté les modalités de principe de la PVNR.

### Bilan sur le développement urbain et ses conséquences :

La zone du bourg est la plus adaptée au développement de l'habitat. Toutefois la morphologie du réseau routier en carrefour est fragile, car les grands îlots ne sont pas desservis par la voirie et le risque d'enclave est important.



*Des grands îlots sans desserte ; cas d'un chemin communal comme accès à un terrain potentiellement constructible.*

**La proximité d'une entreprise et des commerces ou artisans favorise une mixité urbaine de qualité.**

Toutefois, les camions de marchandises de l'entreprise passent par le centre ; cela représente une gêne non négligeable pour les habitants du bourg, (insécurité, nuisance sonores et passage des camions à proximité de l'école).

L'organisation du développement de l'habitat peut tout à fait prendre en considération cette problématique par la création de nouvelles voiries de desserte sur les terrains proches de l'entreprise. Ainsi l'équilibre entre activités et habitats n'est pas rompu, tout en permettant de désenclaver certains îlots.

L'arrivée du projet d'écomarché est accompagnée d'une mise en valeur d'une liaison piétonne avec la mairie. De la même manière, la mise en place de nouvelles voiries doit s'accompagner d'une mise en valeur de la commune, des sentiers piétons et cyclables, de la prise en compte de l'architecture traditionnelle et de l'intégration des nouvelles constructions dans la même logique.

Le territoire de Vazerac est étendu, il est particulièrement intéressant de développer cette zone en terme d'habitat, dont la logique respecte la Loi SRU.

Les paysages sont remarquables et sont propices à l'implantation de belles propriétés, dont la qualité architecturale est indispensable pour préserver le cadre de vie et se soustraire aux conditions physico-naturelles.

## Bilan sur le foncier et sur la concertation avec les propriétaires :

Les propriétaires de la zone élargi autour du bourg, la plus favorable à l'urbanisation, ont été invités en mairie à rencontrer les chargés d'études du Cabinet Sogexfo.

Dans le cadre de cette concertation, les demandes des habitants ont été étudiées. Il en ressort qu'elles ne sont pas incompatibles entre elles mais vont nécessiter une cohérence et des réunions de concertation plus fine. L'utilisation de la PVNR doit permettre ces rencontres afin de gérer au mieux les intérêts de chacun et de la collectivité.

### Bilan quantitatif :

#### Invitations :

- 31 propriétaires invités
- mais 1 retour à l'envoyeur

#### Rencontres à la mairie:

- 10 propriétaires rencontrés pour 17 propriétaires représentés (époux, épouses, enfants)
- 2 personnes non intéressées par la démarche

#### Contact téléphonique :

- 2 personnes s'excusant par téléphone
- 2 personnes ayant rappelé ultérieurement SOGEXFO.

#### Sans nouvelle :

- 8 personnes sans nouvelle

### Au total :

-23 personnes sont touchées par la démarche, ce qui correspond à 74,2% des invitations.

- 17 personnes sont représentées, ce qui correspond à 54.8% des invitations.

### Bilan qualitatif :

En moyenne, la plupart des propriétaires ne souhaitent pas voir se construire de nouvelles habitations en bordure de leur propriété et conserveraient une bande de terrain dans le cas de vente.

Pour l'ensemble des propriétaires, à la date de la consultation, le choix de vendre n'était pas explicite, mais pouvait être envisageable. Certains envisagent de préserver des terrains pour leurs enfants ou encore de construire pour la location.

Les personnes ont été informées des modalités de la PVNR et semblent dans l'ensemble favorables sur le principe de son application en cas de nécessité.

Des propriétaires de grands îlots ont été rencontrés et sont d'accord pour débattre à nouveau sur la mise en place de la PVNR. Une concertation fine est donc envisageable.

### **Conclusion :**

Cette zone est retenue aux conditions citées précédemment et fait l'objet d'une cartographie comprenant :

- une zone constructible autour du bourg dite ZC1a (assainissement collectif)
- une zone constructible autour du bourg dite ZC1b (assainissement individuel)
- une zone d'extension future dite ZC2
- une zone inondable dite ZNg
- une zone naturelle dite ZN

**Ci-après : une carte d'analyse de la zone**

## 10.2.2) Zone 1B

### Images :



### Bilan physico-naturel :

Le ruisseau La Lupte passe au Nord-Est de la zone et est réglementé par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations, imposant une zone inconstructible de fait.

D'après le diagnostic sur l'analyse du milieu physico-naturel, les qualités de constructibilité des terrains par rapport aux conditions du sol sont en majorité peu adaptées à l'urbanisation sur la partie Ouest et de meilleure qualité sur la partie Est.

L'étude fait apparaître de bonnes conditions physico-naturelles aux abords des habitations sur la route de Labarthes et sur quelques emplacements ponctuels, avec la nécessité d'intégrer dans la construction le coût des contraintes du sol.

Les terrains situés sur les plus fortes pentes engendreraient une prise en compte importante des risques liés aux conditions naturelles (Cf. l'analyse complète dans le diagnostic) et ne sont pas favorables à l'urbanisation.

En dernier point, plusieurs emplacements sur la partie Ouest sont à pente faible et pourraient être utilisés.

### **Bilan sur les réseaux :**

Des réseaux existent le long des voiries principales et sur les lieux dits « Moulin de Robert » et « Lagarrigue ».

Une liaison pourrait être aménagée facilement au dessus du ruisseau pour créer une continuité urbaine.

L'urbanisation des zones non-desservies par les réseaux n'est pas envisageable dans l'immédiat sans des investissements importants et rapides.

### **Bilan sur le développement urbain et ses conséquences :**

La zone du bourg, qui est la plus adaptée au développement de l'habitat, pouvait prétendre à être prolongée vers l'Est, au delà du ruisseau.

Or, le PPRI forme une séparation entre le bourg et la zone de Moulin de Robert et Pourtal. Cette séparation est à la fois un atout et un inconvénient : un atout car elle ouvre les paysages sur la vallée et laisse de très beaux points de vue pour les habitations ; un inconvénient, car la zone n'est, en conséquence, pas en parfaite continuité avec le bourg.

### **Bilan sur le foncier et sur la concertation avec les propriétaires :**

Le conseil municipal a lui même mené une concertation auprès des propriétaires et propose une partie de la zone à l'urbanisation future.

### **Conclusion :**

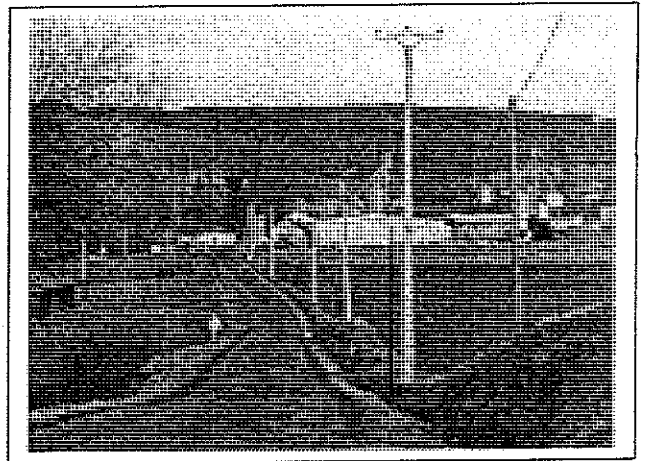
Cette zone est retenue aux conditions citées précédemment et fait l'objet d'une cartographie comprenant :

- une zone d'extension future dite ZC2
- une zone naturelle dite ZN

**Ci-après : carte d'analyse de la zone**

### 10.2.3 ) Zone 2

#### Images :



#### **Bilan physico-naturel :**

En dehors de la zone, au Sud et à l'Est, les ruisseaux de la Lupte et du Lemboulas sont réglementés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations, imposant une zone inconstructible de fait.

Il est important de signaler que l'entreprise à la pointe nord du périmètre d'étude est en zone inondable, tout comme l'ensemble du Nord de la zone.

L'étude fait apparaître de bonnes, voire très bonnes conditions physico-naturelles sur le reste de la zone et en particulier sur les terrains proches des habitations.

### **Bilan sur les réseaux :**

Les réseaux existent uniquement dans le prolongement des habitations actuelles et le long des routes.

Les axes de voirie sont organisées de manière à limiter l'étalement urbain et forment un petit réseau représentatif d'un hameau.

Sur le reste de la zone, il est insuffisant et particulièrement sur les grandes parcelles. Un schéma de principe est proposé pour éviter les enclaves et diviser les îlots trop grands.

Il semble tout à fait envisageable, au vu du tracé des voies du hameau, de pouvoir faire une boucle et de développer l'habitat autour.

### **Bilan sur le développement urbain et ses conséquences**

L'habitat neuf s'est développé à proximité des fermes anciennes, l'ensemble existant peut être renforcé afin de former un hameau plus harmonieux dans son développement urbain.

Toutefois et étant donné certaines disgrâces architecturales entre le pavillonnaire neuf et les fermes anciennes, il est fortement recommandé d'évoquer lors des futures constructions la nécessité d'une cohérence architecturale et paysagère afin de préserver le cadre de vie.

### **Bilan sur le foncier et sur la concertation avec les propriétaires :**

Les propriétaires de la zone 2 ont été invités en mairie à rencontrer les Chargés d'études du Cabinet Sogexfo sur leurs projets futurs.

#### **Bilan quantitatif :**

Invitations :

- 23 propriétaires invités

Rencontres à la mairie :

- 4 propriétaires rencontrés pour 4 propriétaires représentés

Contact téléphonique :

- aucun contact téléphonique

#### **Au total :**

- 4 personnes touchées par la démarche, ce qui correspond à 17,4% des invitations

### Bilan qualitatif :

Cette zone présente de nombreux changements de propriétés foncières. Nous avons été informé de plusieurs héritages et de ventes au cours de l'année. Ce qui peut expliquer le faible taux de retour aux invitations. Toutefois la zone est représentée par quelques grands propriétaires qui ne se sont pas exprimés à ce jour.

Les propriétaires, qui se sont présentés, étaient essentiellement en limite de la zone et ne constituaient pas un échantillon significatif.

Le bilan de cette concertation est donc négatif et n'a pas apporté d'information particulière sur le foncier.

### Conclusion :

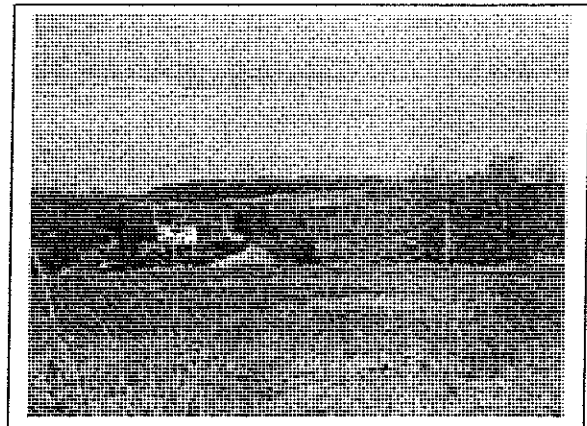
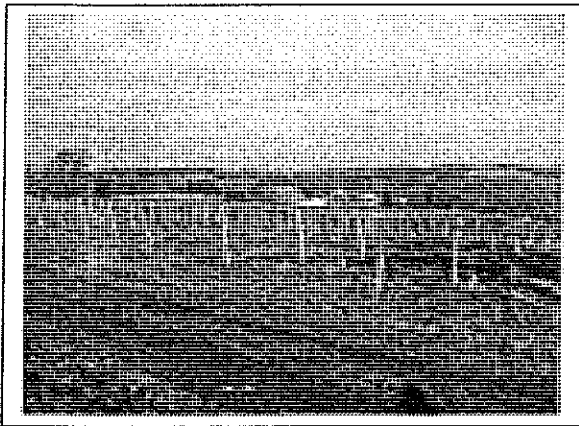
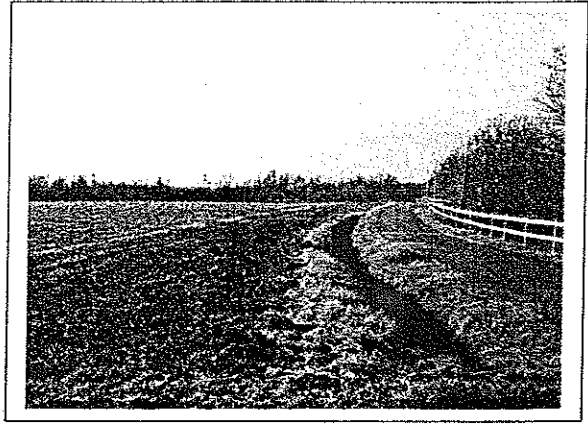
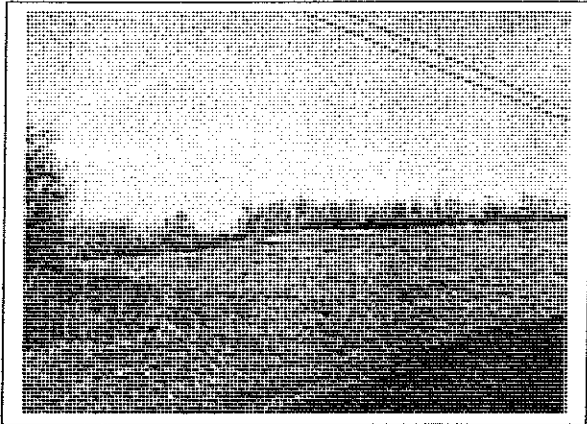
Malgré une faible participation à la concertation, cette zone est retenue aux conditions citées précédemment et fait l'objet d'une cartographie comprenant :

- une zone constructible autour du hameau dite ZC1b (assainissement individuel)
- une zone d'extension dite ZC2
- une zone naturelle dite ZN

**Ci-après : carte d'analyse de la zone**

### 10.2.4) Zone 3

#### Images :



#### Bilan physico-naturel :

L'étude fait apparaître de bonnes, voire très bonnes conditions physico-naturelles sur l'ensemble de la zone étudiée.

Ainsi les lieux dits « Laplégade » et « Peyrotrio » sont particulièrement propices à l'urbanisation dans le cadre unique de l'analyse géomorphologique.

Le petit hameau qui structure actuellement la zone pourrait être développé vers le Sud.

#### Bilan sur les réseaux :

Les réseaux existent uniquement sur le hameau, le reste de la zone n'en possède aucun.

L'urbanisation des zones non desservies par les réseaux n'est donc pas envisageable dans l'immédiat sans des investissements importants et rapides.

## **Bilan sur le développement urbain et ses conséquences**

L'existence d'un petit hameau permet d'évoquer le développement de l'habitat sur cette zone. Le cadre est particulièrement agréable puisque vallonné, offrant des vues superbes. Toutefois, de par la forme même de la commune de Vazerac en pointe vers Cazes-Mondenard, cette zone est particulièrement éloignée du bourg et donc éloignée des services de Vazerac.

Si l'habitat venait à se développer sur cette zone, il est fort probable que les nouveaux habitants se tourneraient davantage vers Cazes-Mondenard que vers le centre de Vazerac ; le phénomène est à signaler.

D'autre part, la taille actuelle du hameau forme une cohérence particulière. La voirie n'est pas adaptée pour accueillir de nouvelles habitations. L'augmentation du nombre de maisons risque davantage d'influer l'équilibre psycho-social que la forme urbaine en elle-même.

## **Bilan sur le foncier et sur la concertation avec les propriétaires :**

Au vu des remarques précédentes, le Conseil Municipal n'a pas jugé nécessaire de réaliser dans l'immédiat, une concertation auprès des propriétaires.

## **Conclusion :**

Cette zone n'est pas retenue en zone constructible.

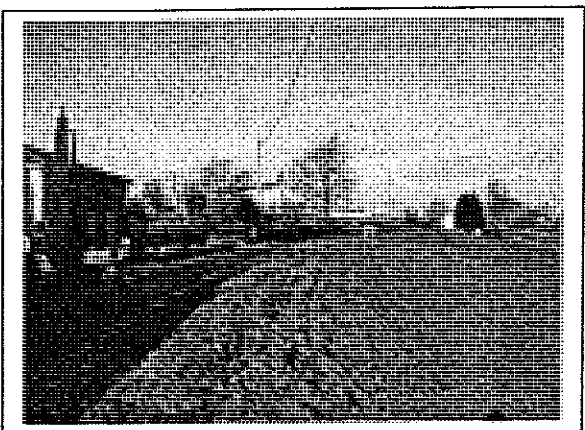
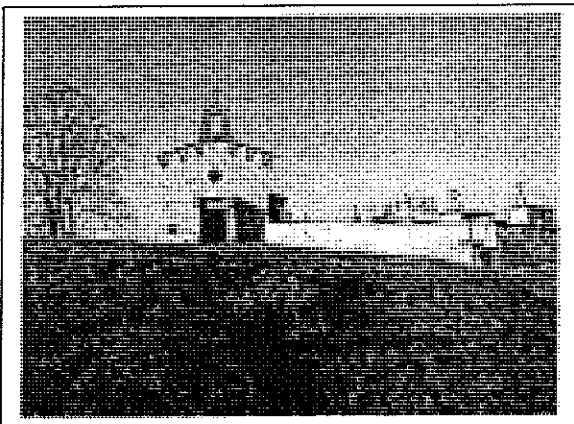
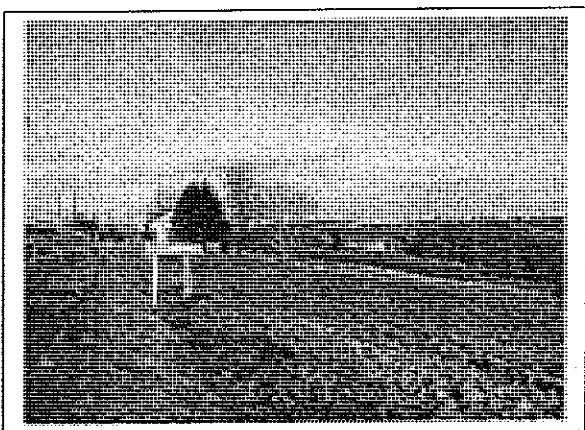
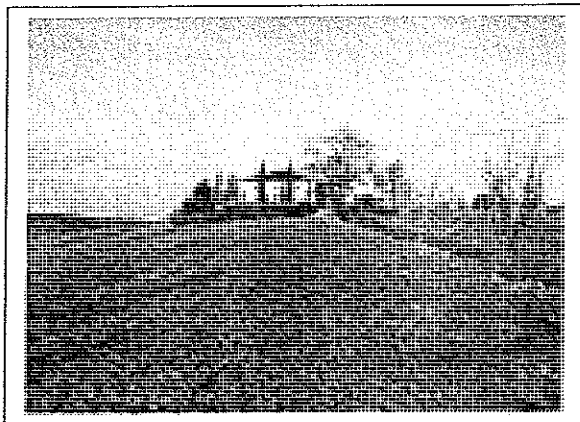
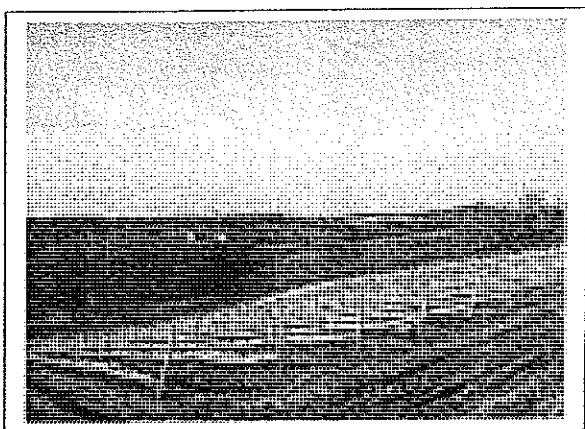
Cette zone fait l'objet d'une cartographie et est classée en zone naturelle dite ZN.

- une zone naturelle dite ZN

**Ci-après : carte d'analyse de la zone**

### 10.2.5) Zone 4

**Images :**



### **Bilan physico-naturel :**

L'étude fait apparaître des conditions physico-naturelles de bonse à très moyennes sur la majorité de la zone.

Montcalvignac est situé sur un talus qui laisse très peu de place à l'urbanisation. Actuellement on trouve sur les deux versants des vignes et des vergers en cours d'exploitation.

### **Bilan sur les réseaux :**

Les réseaux existent uniquement le long de la route, le reste de la zone n'en possède pas.

L'urbanisation des zones non desservies par les réseaux n'est donc pas envisageable dans l'immédiat sans des investissements importants et rapides.

### **Bilan sur le développement urbain et ses conséquences**

L'existence d'un hameau autour d'une église permet d'évoquer le développement de l'habitat sur cette zone.

Cette zone n'est pas très éloignée du centre et peut tout à fait s'intégrer au développement de l'habitat.

Toutefois, au vue de la topographie du sol, les emplacements susceptibles d'accueillir des nouvelles constructions sont restreints au haut de talus.

Le cadre est particulièrement magnifique et offre des vues superbes. Il est impératif de conserver la beauté du lieu par une architecture typique s'intégrant parfaitement dans le paysage.

### **Bilan sur le foncier et sur la concertation avec les propriétaires :**

Lors de la réunion publique en décembre 2003, plusieurs propriétaires de grandes parcelles ont exprimé le souhait de ne pas vendre de terrain et de conserver au mieux leur cadre paysager sans un développement de l'habitat.

Au vu de ces remarques, le Conseil Municipal n'a pas jugé nécessaire de réaliser dans l'immédiat, une concertation auprès des propriétaires.

### **Conclusion :**

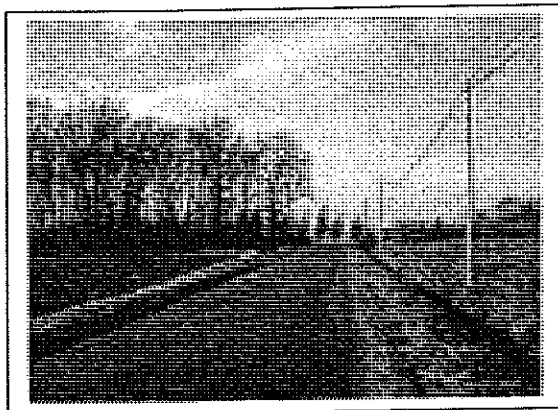
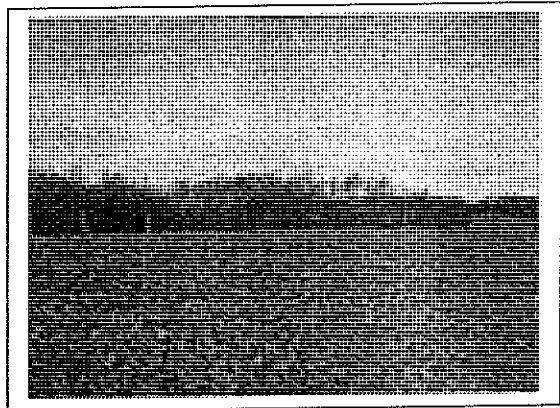
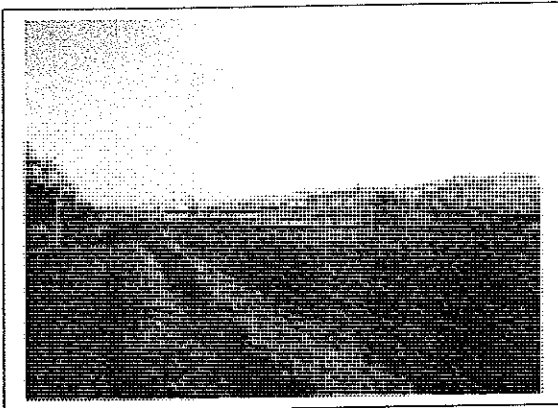
Cette zone est retenue en zone constructible sur la partie haute aux conditions citées précédemment et fait l'objet d'une cartographie comprenant :

- une zone constructible dite ZC1b (assainissement individuel)
- une zone d'extension dite ZC2
- une zone naturelle dite ZN

**Ci-après : carte d'analyse de la zone**

## 10.2.6 ) Zone 5

### Images :



### **Bilan physico-naturel :**

L'étude fait apparaître de bonnes, voire très bonnes conditions physico-naturelles sur l'ensemble de la zone étudiée.

### **Bilan sur les réseaux :**

La zone est située au croisement de deux routes : la RD 68 et la route menant au lieu-dit de Moncalvignac.

Seul le réseau EDF existe sur cette zone et uniquement le long de la RD 68.

L'urbanisation des zones non desservies par les réseaux n'est donc pas envisageable dans l'immédiat sans des investissements importants et rapides.

### **Bilan sur le développement urbain et ses conséquences**

Située au croisement de deux routes, cette zone ne possède aucune habitation existante et ne présente aucune cohérence urbaine.

### **Bilan sur le foncier et sur la concertation avec les propriétaires :**

Au vu des remarques précédentes, le Conseil Municipal n'a pas jugé nécessaire de réaliser dans l'immédiat, une concertation auprès des propriétaires.

### **Conclusion :**

Cette zone n'est pas retenue en zone constructible, toutefois dans le cadre d'une réflexion future (type : mise en place d'un PLU), elle pourrait peut-être entrer dans un projet de développement durable.

Cette zone fait l'objet d'une cartographie et est classée en zone naturelle dite ZN.

- une zone naturelle dite ZN

**Ci-après : carte d'analyse de la zone**

## 11) RECAPITULATIF DU ZONAGE

| Zones d'étude               | ZC1   |   |        |  | ZC2    |   | ZNg                  | ZN                           |
|-----------------------------|-------|---|--------|--|--------|---|----------------------|------------------------------|
|                             | ZC1a  |   | ZC1b   |  |        |   |                      |                              |
| Zone 1A<br>« bourg »        | 7.1ha | environ<br>0.02%<br>de la<br>superficie<br>totale | 18.5ha | environ<br>0.12 %<br>de la<br>superficie<br>totale | 34.6ha | environ<br>0,16%<br>de la<br>superficie<br>totale | Zonage<br>du<br>PPRI | Le reste<br>du<br>territoire |
| Zone 1B                     | -     |   | -      |  | 15ha   |   |                      |                              |
| Zone 2<br>« Blanquerie »    | -     |   | 20,5ha |  | -      |   |                      |                              |
| Zone 3                      | -     |   | -      |  | -      |   |                      |                              |
| Zone 4<br>« Monqualvignac » | -     |   | 1.9ha  |  | 2.5ha  |   |                      |                              |
| Zone 5                      | -     | -   | -      | -  |        |   |                      |                              |

**Superficie totale de la commune : 32668ha**

Les zones constructibles en ZC1 et ZC2 ne forment que 0,3% du territoire communale. Les incidences liées à l'environnement sont minimales et n'entraîneront pas pour VAZERAC d'incidences particulières excepté:

- la nécessité d'appréhender les écoulements des eaux
- la nécessité d'avoir une cohérence architecturale avec le reste des bâtiments de la commune
- de définir des schémas d'aménagement de voirie avant de lancer l'urbanisation en zone ZC2.

## 12) Principaux effets de la carte communale

- Suspension de la règle de constructibilité limitée (article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme).
- La carte communale se limite à l'application du RNU. Elle ne peut fixer les règles relatives aux emplacements réservés, COS, espaces boisés classés, éléments paysagers, espaces réservés aux logements sociaux...
- La carte communale est opposable au tiers.
- La carte communale reste valide jusqu'à sa révision ou son abrogation.
- L'autorité qui délivre les autorisations (Maire ou Préfet) doit obligatoirement agir dans le cadre de la carte communale.
- Il n'est pas possible de faire usage des délibérations motivées du Conseil Municipal, justifiées par l'intérêt de la Commune pour aller à l'encontre des principes établis par la Carte Communale.
- La compétence pour la délivrance des autorisation d'occuper les sols est celle déterminée par la commune lors des délibérations approuvant la carte : commune ou Etat. Lorsque la commune devient compétente le transfert est définitif (même en cas d'abrogation de la Carte).
- Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites sur le fondements des règles générales d'urbanisme et autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

# **MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

# MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

-----

Ces modalités constituent l'équivalent d'un règlement. Elles se basent uniquement sur le RNU : article R111.2 à R111.24, et éventuellement R.442-6 et R443-10 du Code de l'Urbanisme. Elles ne peuvent imposer ni COS, ni Espaces Boisés classés, ni emplacements réservés.

Il est possible de faire référence à de zones dangereuses, insalubres, naturelles, agricoles, peu ou pas équipées...

Les modalités d'application du Règlement d'Urbanisme suivent le modèle suivant :

## **Zone constructible à usage d'activités (ZA1)**

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction à usage d'activités (industrielle, artisanale ou commerciale). Celles-ci devront respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

## **Zone d'extension à usage d'activités (ZA2)**

Dans cette zone, les constructions à usage d'activités (industrielle, artisanale ou commerciale) sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R 111-4, R 111-8 à R 111-12, R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L 421-5, si les équipements manquent.

Les autres articles du Règlement National de l'Urbanisme restent applicables.

## **Zone constructible (ZC1) :**

Dans cette zone, les conditions d'équipement permettent l'implantation de toute construction. Celles-ci devront respecter les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

**ZC1a** : pour l'assainissement collectif

**ZC1b** : pour l'assainissement autonome

### Zone d'extension (ZC2) :

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 R 111-4 R, 111-8 à R 111-12, R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L 421-5, si les équipements manquent.

Les autres articles du Règlement National de l'Urbanisme restent applicables.

### Zone naturelle (ZN) :

Dans cette zone, sous réserve des articles R 111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R 111-13, R 111-14-1, R 111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

- 1°) - *l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes*
  - *les constructions nécessaires à l'extension des activités existantes*
  - *le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver sous réserve qu'il n'entraîne aucune nuisance ni perturbation pour l'activité agricole et de respecter l'aspect extérieur de la construction initiale dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie*
  - *les annexes des constructions à usage d'habitation existantes*
  
- 2°) *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs*
  
- 3°) *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*
  
- 4°) *les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles*
  
- 5°) *les constructions à usage d'habitation 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 R 111-4, R 111-8 à R 111-12, R 111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles du Règlement National de l'Urbanisme restent applicables.

### **Zone inondable (ZNq) :**

Dans cette zone, sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme), ne sont admises que :

- *l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions 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
- les installations admises par le P.P.R.

Les autres articles du Règlement National de l'Urbanisme restent applicables.

### **Zone de protection (ZNp) :**

Dans cette zone, sous réserve de la prise en compte patrimoine et des paysages (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme), ne sont admises que :

- *l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes*
- *les annexes des constructions à usage d'habitation existantes*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs*

Les autres articles du Règlement National de l'Urbanisme restent applicables.

# SERVITUDES ET CONTRAINTES



Celles-ci jouent un rôle important dans l'étude de la Carte Communale. Elles déterminent les services susceptibles de participer à l'élaboration de la Carte Communale.

Les servitudes ayant des effets réglementaires sont intégrées en annexe dans le dossier.

D'autres informations peuvent également être reportées sur le plan de zonage, même si elles n'ont pas de caractère réglementaire : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), boisements, sites archéologiques....

Elles n'entraînent par elles-mêmes aucun effet juridique, mais peuvent servir de justification à l'utilisation d'un article du R.N.U. ou motiver la consultation d'un service lors de l'instruction d'un acte d'urbanisme.

**Ces servitudes et contraintes sont intégrées à titre indicatif ; le contenu et la validation de la Carte Communale ne sont pas remis en cause si ces informations changent ou sont modifiées.**

# DROIT DE PREEMPTION

-----

A l'inverse du P.L.U., la Carte Communale permet d'établir un droit de préemption dans les conditions définies par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et l'article L.211-1 du code de l'urbanisme ; permettant à la Commune de mieux maîtriser le foncier dans le cadre d'un projet défini.

Toutefois, une zone d'aménagement différée (Z.A.D.) peut être créée en parallèle à la Carte Communale. Elle permet d'exercer un droit de préemption au bénéfice de la Collectivité Publique pour la mise en œuvre d'actions ou opérations d'intérêt général :

- politique locale de l'habitat (répondre aux besoins de logements et/ou rééquilibrer et diversifier l'offre de logements) ;
- maintien, extension ou accueil des activités économiques ;
- développement des loisirs et du tourisme ;
- réalisation des équipements collectifs ;
- lutte contre les insalubrités ;
- sauvegarde ou mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti ;
- les aliénations volontaires ou les adjudications obligatoires ;
- les terrains nus ou bâtis inclus dans un lotissement ou non (sauf si le règlement de ce dernier le stipule) ;
- les bâtiments individuels ou collectifs à usage commercial, industriel, professionnel ou d'habitat.

## ne s'applique pas sur :

- les mutations pour cause de décès ou de donations ;
- les habitations sociales types H.L.M. (entre autre).
- La constitution de réserves foncières destinées à permettre la réalisation de ces opérations ;
- L'acquisition de terrains destinés à la réalisation ou l'aménagement de jardins familiaux.

La Z.A.D. est instaurée par le Préfet sur demande de la Collectivité Locale.  
La Z.A.D. est caduque au terme d'un délai de 14 ans.  
Elle ne peut être renouvelée sur un même périmètre.