



PREFET DU TARN

commune de **BROZE**



# CARTE COMMUNALE

approuvé après enquête  
publique et par délibération  
du Conseil Municipal  
en date du **22/10/2012**  
Broze le : **29/10/2012**

Le Maire,  
**Bernard LAGASSE**



approuvé par  
arrêté préfectoral  
en date du **21 NOV. 2012**  
Albi le :  
La Préfète

**1 - rapport de présentation**

Josiane CHEVALIER



# COMMUNE DE BROZE

## RAPPORT DE PRESENTATION

### 1 – SITUATION ACTUELLE EN MATIERE D'URBANISME

La commune est régie actuellement par le règlement national d'urbanisme (RNU), ce règlement comporte un ensemble de règles générales d'utilisation du sol, applicables en n'importe quel point du territoire et qui sont rappelées aux articles L.111-1 et suivants, et aux articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Art L 111-1-2

(modifié par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 – art. 51 (V))

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune:

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale et forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national. Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes,

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre Ier ou aux directives d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

## **2 – REGIME JURIDIQUE DE LA CARTE COMMUNALE.**

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

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

La réalisation de la carte communale de Broze a été effectuée notamment au regard des articles R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme qui en définissent le contenu, à savoir :

### **Art. R.124-2 : Le rapport de présentation :**

**1° Analyse l'état initial** de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

**2° Explique les choix retenus**, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

**3° Evalue les incidences** des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

### **Art. R.124-3 : Le ou les documents graphiques :**

Ils délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception :

1°) De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2°) Des constructions et installations nécessaires :

- à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L.145-5.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er du livre 1er et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

### **3 – MOTIVATIONS DE LA COMMUNE.**

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale, conformément aux prescriptions de la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et de son décret d'application n° 2001-260 du 26 mars 2001, a été prise par délibération du conseil municipal de Broze le 8 mars 2010.

La commune a souhaité engager cette procédure en application de l'article L.121-7 du code de l'urbanisme, en sollicitant la mise à disposition des services de la direction départementale des territoires du Tarn pour l'établissement de la carte communale ainsi que le concours financier de l'État pour les dépenses entraînées par celle-ci.

Par la mise en place de la carte communale, la municipalité souhaite se doter d'un document d'urbanisme adapté aux communes rurales pour déterminer, après consultation, les zones qui seront réservées à l'urbanisation et celles qui en seront préservées.

Par cette démarche, la municipalité souhaite faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Dans sa réflexion, le conseil municipal a souhaité délimiter les zones constructibles avec le souci d'optimiser et de structurer les zones où l'urbanisation est déjà existante et qui présentent un niveau d'équipement suffisant ou susceptible d'être facilement créé en préservant les paysages et les terres agricoles, il s'agit de densifier le village de Broze.

La carte communale doit permettre de planifier le développement de la commune avec cohérence sur un moyen terme (7 à 8 ans environ).

La préservation des terres agricoles favorables à la culture de la vigne reste un objectif fort du conseil municipal qui entend conserver la forte vocation agricole et rurale de la commune tout en favorisant l'accueil et le maintien sur le territoire communal des jeunes ménages.

Le territoire est desservi par trois routes départementales. Au Nord traversant le hameau de Bouscaillou, la RD 115a. Cette départementale relie deux autres départementales qui bordent la commune : à l'Est la RD922 et à l'Ouest la RD 964. Les voies communales viennent compléter ce maillage et relier ces axes au village de Broze. La réflexion a intégré l'aspect sécurité routière en limitant le développement de l'urbanisation le long des routes. La collectivité est consciente de l'aspect de mise en sécurité des abords de ces voies. Les accès nouveaux seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet de demandes de permission de voirie, dans lesquelles il sera fait mention des dispositifs à caractère sécuritaire, (recul éventuel, amélioration de visibilité....etc).

En résumé, l'objectif de la commune est de constituer un zonage cohérent afin de :

- gérer et maîtriser son développement,
- conforter le village de Broze, en protégeant son identité,
- assurer une gestion économe de l'espace par une intégration des constructions nouvelles au bâti existant,
- préserver l'agriculture et les paysages,
- permettre le maintien de l'activité agricole en évitant toute forme d'urbanisation dispersée dans les espaces naturels et agricoles,
- prendre en compte tous les risques et servitudes connus,
- ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès nouveaux sur les routes les plus importantes,
- tenir compte des réseaux existants et des projets d'extension.



# I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

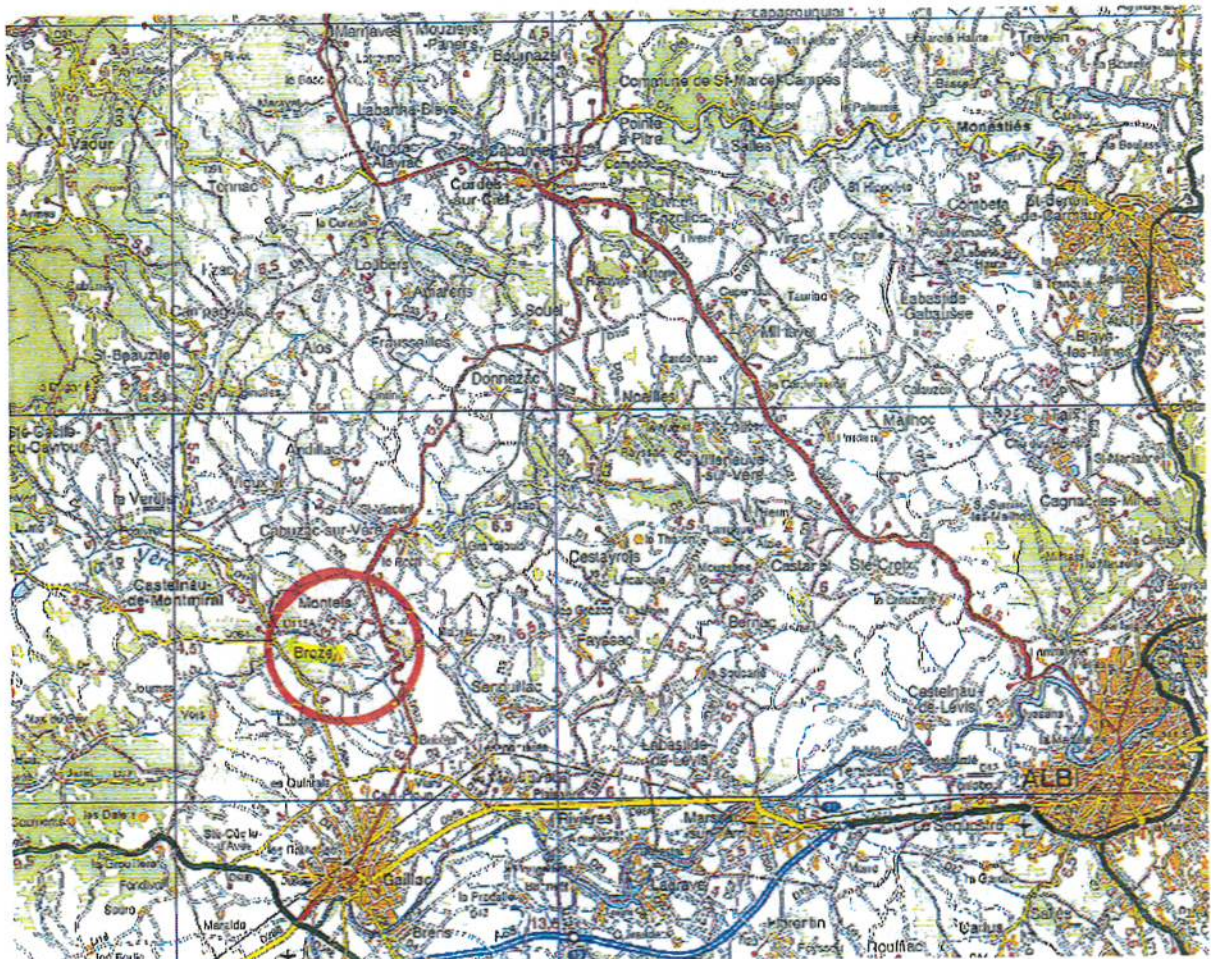
## 1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Broze se situe à environ 7 km de Gaillac et 25 Km d'Albi.

Cette commune est limitrophe, avec les communes de Gaillac, Cahuzac sur Vère, Montels et Castelnau de Montmirail.

La commune s'étend sur 402 hectares avec une altitude moyenne de 220 m.

A l'inventaire des paysages, la commune se situe dans l'ensemble paysagers des collines du Gaillacois.



La présence du vignoble est ici très ancienne, les éléments qui se distinguent dans ces paysages sont les cabanes dans les vignes et les maisons de maîtres.



Le réseau hydrologique est peu important sur le territoire de la commune. Le ruisseau dit de la forêt qui la traverse sous le bourg alimente le ruisseau de Viars à Gaillac avant de se jeter dans le Tarn.



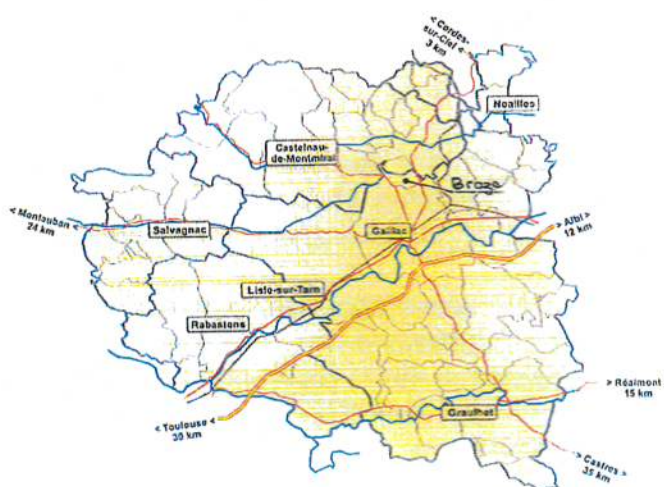
L'habitat se répartit essentiellement sur le village et sur le hameau de Larroque et au Nord Ouest en contrebas de la RD 115a dans le lieu dit Bouscaillous. Il y a également d'autres petits hameaux sur la commune qui sont le plus souvent des sièges d'exploitations agricoles.

## 2 – SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Broze appartient à l'arrondissement d'Albi, au canton de Gaillac qui regroupe 12 communes et à la communauté de communes Tarn et Dadou, créée le 30 novembre 1992, qui regroupe 29 communes.

Broze, est dans le S.C.O.T du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, dont le périmètre a été approuvé par arrêté préfectoral en le 14 août 2002. Le SCOT comprend quatre communautés de communes et 64 communes dans le pays.

Le SCOT a été approuvé le 11 mai 2009.



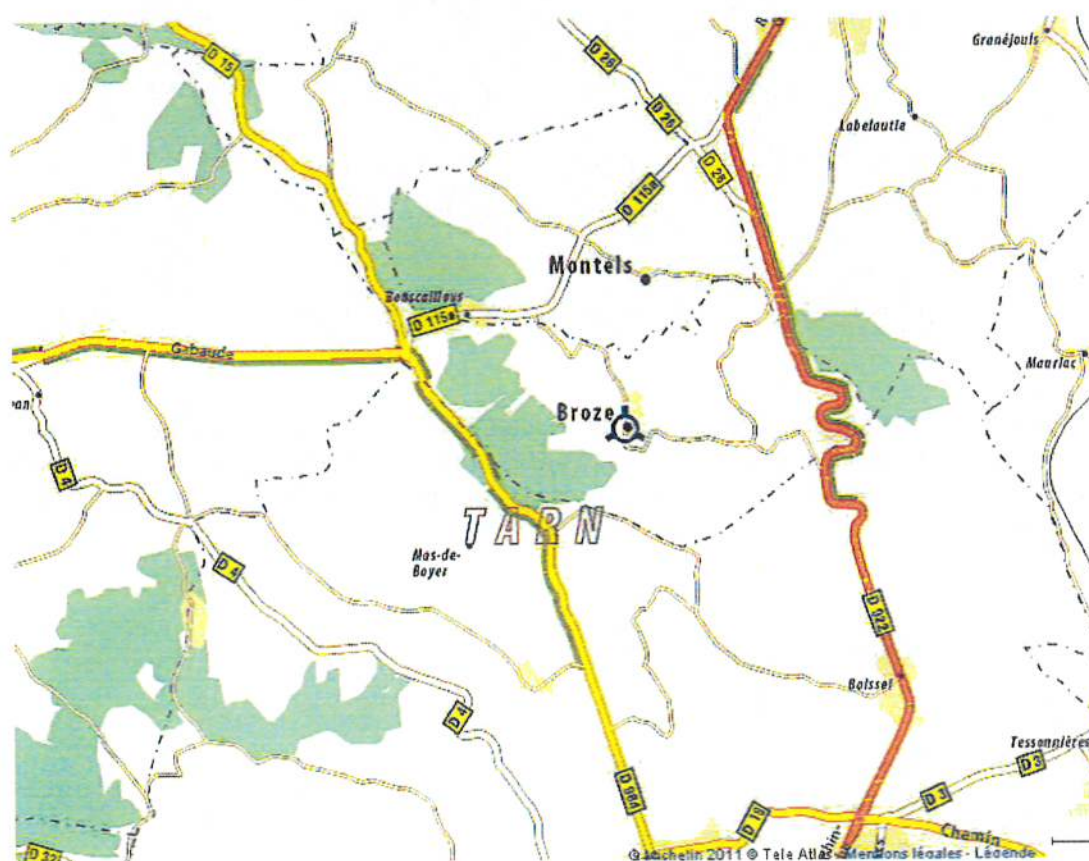


### 3 – LES VOIES DE COMMUNICATION

Les principales voies de communication qui traversent la commune sont des voies communales. Le territoire communal est bordée par la **RD 922** à l'Est et la **RD 964** à l'Ouest qui relie la commune à Gaillac et à la départementale **988**.

Au Nord Ouest le territoire communal est bordé par la **RD 115a**, c'est un axe de liaison entre les communes voisines Castelnau de Montmirail et Cahuzac sur Vère.

Entre ces axes, se trouve un maillage de routes communales qui convergent vers le village et le desservent.



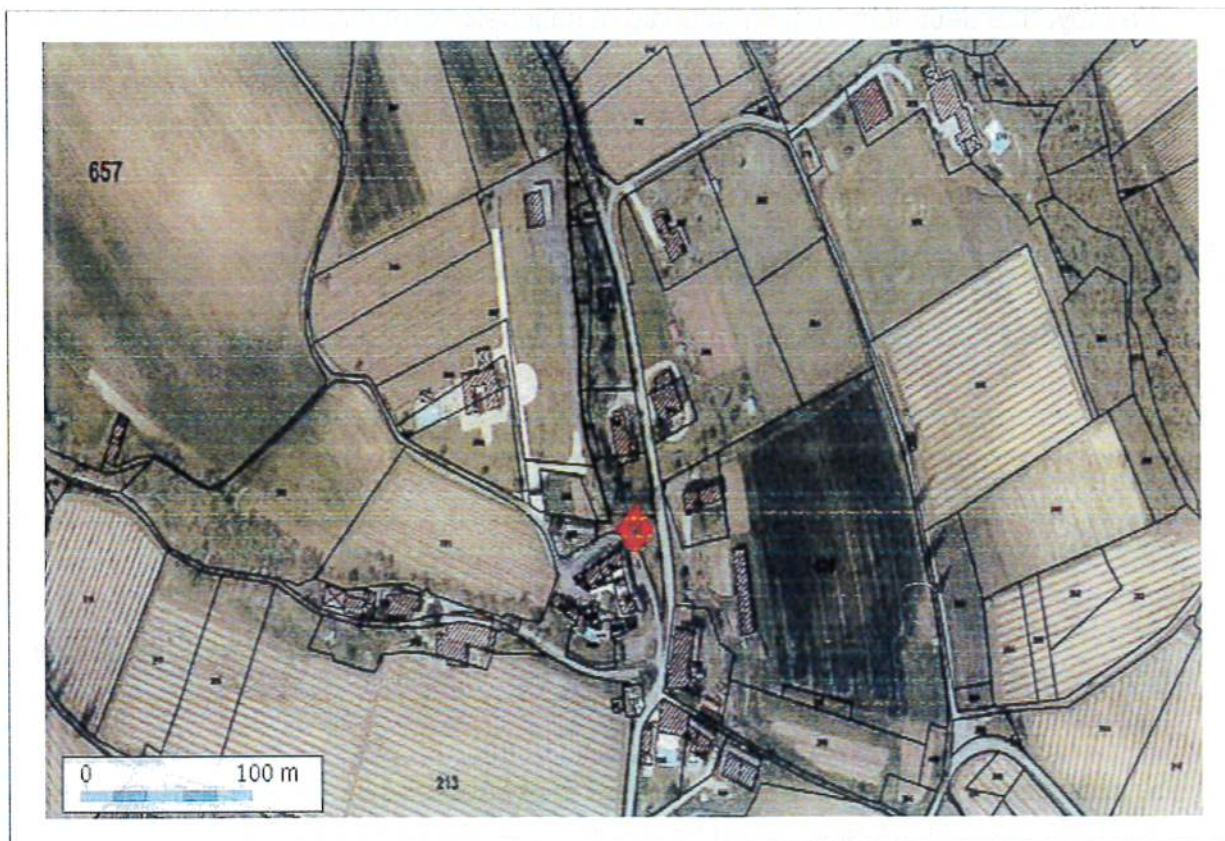
La sécurité sur ces voies est une préoccupation pour la commune et pour le conseil général, d'autant plus que ces voies qui assurent les dessertes locales de l'habitat supportent un trafic de plus en plus important.

Pour les accès nouveaux, priorité sera donnée aux voies communales. A défaut, les accès nouveaux sur les routes départementales seront dans la mesure du possible regroupés et feront l'objet de demandes de permission de voirie, dans lesquelles il sera fait mention des dispositifs à caractère sécuritaire, (recul éventuel, amélioration de visibilité, etc...).

### 4 – DESCRIPTION DU TERRITOIRE COMMUNAL



Le village est situé sur le flan d'un coteau d'un territoire accidenté. Le château a disparu mais historiquement il a joué un rôle pendant les guerres du XVI siècle. Il ne reste qu'une porte de l'ancienne enceinte qui entourait le château, les maisons étaient groupées tout autour. Le château et l'église ont disparu mais il reste quelques ruines et la configuration de l'habitat actuel souligne les assises de ces anciennes bâtisses.



La commune de Broze est située au centre-ouest du Tarn et dans la petite région du Gaillacois, 60% de la superficie de la commune est consacrée à l'agriculture et à la forêt.

Cette très petite commune est limitrophe de sa grande voisine Gaillac, pour laquelle elle représente l'image agricole et viticole du coteau Gaillacois.

## **5 – LA DEMOGRAPHIE**

***Suivant les résultats du dernier recensement communal de Mars 1999 et mis à jour avec l'enquête annuelle de recensement de 2008.***

La population de la commune est de 103 habitants d'après le recensement de 2008, soit 25,6.habitants au km<sup>2</sup>, elle était de 93 au recensement de 1999,

La moyenne départementale, régionale et nationale étant respectivement de 60, 56 et 108 habitants au km<sup>2</sup>.

La variation annuelle moyenne de la population de Broze entre 1999 et 2008 est de 1,1%. la commune connaît une relative stabilité de la population depuis les 25 dernières années.

L'évolution de la population de 1982 à 2008 s'établit ainsi :

Années	1982	1990	1999	2008
Population sans double compte	97	85	93	103
Répartition				
Part des hommes				53
Part des femmes				50

La densité moyenne de la commune passe de 23,1 habitants au km<sup>2</sup> en 1999 à 25,6 habitants au km<sup>2</sup> en 2008.

Années	De 75 à 1982	De 82 à 1990	De 90 à 1999	De 99 à 2008
Taux de natalité	4,40%	5,50%	10,00%	3,40%
Taux de mortalité	16,20%	12,30%	13,80%	6,80%

La population a tendance à augmenter de 1% par an depuis 1999. Cet accroissement de population est dû à l'attraction du bassin de vie et d'emploi de Gaillac.

### **Population active**

	1999	2008
population	93	103
Population active (15-64 ans)	53	55
Chômeurs	3,80%	7,00%

Depuis 1999, la population active a légèrement augmenté et le nombre de chômeurs a presque doublé.

## **6 – LE LOGEMENT**

### **Ensemble de logements par type.**

Types de logement	Nombre en 1999	Nombre en 2008
Résidences principales	37	44
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	9

Types de logement	Nombre en 1999	Nombre en 2008
Logements vacants	1	1
Ensemble	49	54

Selon les dernières statistiques de recensement, la commune comprend 54 logements, dont 44 résidences principales, 9 résidences secondaires et 1 logements vacants.

Le parc de logements est caractéristique des communes rurales de ce type. Il est composé à plus de 95% de maisons individuelles, il est en évolution positive depuis 1999. En 2008, la commune comptait 5 logements de plus qu'en 1999.

Il n'existe pas d'immeuble collectif et la majorité des habitants est propriétaire de son logement.

Le nombre moyen d'occupants par résidence est de 2,4 habitants.

Le rythme de la construction des logements neufs s'établit comme suit :

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre de permis de construire	-	-	-	1	-	-
Nombre de certificat d'urbanisme	3	2	4	8	2	-

La moyenne sur ces 6 ans est très faible. Le nombre de déclarations de travaux et le nombre de certificats d'urbanisme est de 3 en moyenne par an.

Le rythme de construction ainsi que la dynamique de réhabilitation reste modeste.

Les objectifs de la commune sont de pouvoir autoriser et accueillir une habitation nouvelle par an.

## **7 – L'EMPLOI**

Selon le recensement de 2008 :

Population active : 43 entre 15 et 64 ans.	Population active ayant un emploi : 39	Population active sans emploi
hommes : 21 femmes : 22	71,9% en 2008, 69,8% en 1999	Chômeurs : 7% en 2008 contre 3,8% en 1999

Les actifs représentent **78,9 %** de la population. Parmi ces actifs,  
**71,9%** ont un emploi,  
**7%** sont au chômage.

Les inactifs représentent **21,1%** de la population, avec :  
les retraités : **8,8%**  
les jeunes scolarisés : **7%**,  
les personnes sans activité : **5,3%**.



## **8 – LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES SERVICES**

La commune présente un faible potentiel d'activités si ce n'est celui lié à l'activité agricole.

Les principaux services, tels que le bureau de poste, la gendarmerie, la perception, les services médicaux, la maison de retraite se trouvent à Gaillac distant de 7km. Il en est de même pour les commerces de proximité tels que alimentation, boulangerie, pharmacie et autres.

La proximité de Gaillac explique en partie l'absence de service et de commerce sur cette commune.

## **9 – L'AGRICULTURE**

Sur les 402 hectares de la commune, 41% sont destinées à l'agriculture et 20 % à la forêt. En 2008 l'agriculture s'est exercée sur 168 hectares.

Près de 30% de la surface agricole sont des surface dédiées à la viticulture, 53% du reste sont répartis en céréales et en oléagineux. La part des parties en herbe représente 15% de la surface agricole utilisée.

La commune de Broze est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Gaillac et dans l'aire géographique de l'AOC Gaillac premières côtes.

Il n'y a pas sur cette commune de terrain relevant du régime forestier.

## **10 – LES SERVICES PUBLICS :**

Il n'existe pas sur le village de groupe scolaire primaire. Le ramassage scolaire est effectué sur la commune matin et soir à l'aide d'un mini bus. Le collège le plus proche est situé à Gaillac.

Les services publics, (poste, administration, culture) se trouvent à Gaillac, distant de 7Km.

## **11 – LES EQUIPEMENTS**

### **L'eau potable :**

L'alimentation en eau potable est assurée par le syndicat intercommunal hydraulique du Gaillacois. Il n'y a pas de captage sur le territoire de la commune. Cette carte communale et le projet de zonage ont été établis en concertation avec le concessionnaire de réseaux et soumis à son avis.

### **L'électricité :**

Le réseau de distribution électrique est géré par le syndicat départemental d'énergie du Tarn (SDET).

Le zonage présenté est également compatible dans son ensemble avec la desserte électrique du village.

### **L'assainissement :**

Il n'existe pas de dispositif de collecte et de traitement des eaux usées sur le village.

La communauté de communes du Tarn et Dadou dispose d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC). Chaque nouvelle installation d'assainissement non collectif fait l'objet d'une vérification et d'un contrôle de réalisation.

### **L'élimination des déchets :**

Il existe sur la commune, un établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Il s'agit du dépôt de ferraille sis au lieu-dit La Gayoune et soumis à autorisation pour le stockage et la récupération des métaux.

Il n'y a pas actuellement sur le territoire de la commune d'installation de traitement ou de valorisation des déchets ménagers. La collecte des déchets ménagers est assurée par la communauté de communes.

## **12 – LES CONTRAINTES ET LES RISQUES :**

### **Le milieu naturel :**

La commune de Broze n'est pas concernée par un inventaire de ZNIEF, le territoire communal est couvert à hauteur de 20% par des massifs forestiers, les Coustets, la forêt de Broze, et les bois d'Oustry.

### **Le patrimoine,**

La commune n'est grevée par aucune servitude liée aux monuments historiques ou aux sites.

### **Les servitudes d'utilité publique :**

La commune de Broze, compte une servitude générée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles (mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait et gonflement des argiles, approuvé par arrêté du 13 janvier 2009.

### **Les risques naturels :**

Le département du Tarn dispose d'un dossier départemental des risques majeurs (DDRM).

La commune de Broze est exposée à 4 aléas identifiés comme risques majeurs :

- les inondations,
- les mouvements de terrain,
- les feux de forêts,
- les accidents de transport de matières dangereuses.

### **Les inondations :**

A défaut de plan de prévention des risques opposable, le risque inondation a été étudié dans le cadre de la cartographie informative des zones inondables de Midi Pyrénées, bassin de l'Aveyron, réalisée par la DREAL Midi Pyrénées.

Un report de ces zones inondables figure en annexe dans le dossier.

### **Les mouvements de terrain :**

L'inventaire cartographique des mouvements de terrains, réalisé par le bureau d'études GEODES en 1995 identifie deux types de mouvements répertoriés sur la commune, les glissements superficiels et les effondrements.

Le plan de prévention des risques naturels retrait gonflement d'argile, approuvé par arrêté préfectoral le 13 janvier 2009 constitue une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'occupation et utilisation du sol. Les zones touchées par ce plan de prévention sont soumises à des prescriptions de construction.

### **Les feux de forêt :**

L'ensemble des bois et landes situé sur le territoire de la commune peut être exposé à des feux de forêts.

### **Les transports de matières dangereuses :**

Le département du Tarn connaît un volume important de transports de matières dangereuses. Le risque d'accident de transport de matières dangereuses peut se produire par la route et concerne principalement le transport de produits chimiques et pétroliers. La commune peut être concernée par le risque d'accidents de transport de matières dangereuses sur les principaux axes qui la traversent, notamment la RD 922, à l'Est de la commune, la RD 964 à l'Ouest et la RD 115a au Nord du territoire communal.

### **Installations classées pour l'environnement (ICPE) :**

La commune de Broze est concernée par un établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, il s'agit du dépôt de ferrailles sis au lieu-dit La Gayoune et soumis à autorisation pour le stockage et la récupération des métaux.

### **Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) :**

Le SDAGE Adour-Garonne 2010 - 2015 approuvé le 1 décembre 2009, reconduit les principes de préservation des zones d'expansion des crues dans les secteurs non urbanisés. La circulaire du 24 avril 1996 précise les modalités de gestion du bâti en zone inondable en rappelant le principe de préservation du champ de crue.

### **Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) :**

La commission locale de l'eau (CLE) créée par arrêté préfectoral le 19 mars 2003 gère l'équilibre entre la protection des milieux et les usagers.

La carte communale respecte les dispositions du SDAGE et du SAGE.



## **II - LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**

Le parti d'aménagement retenu consiste, dans le respect des espaces naturels et de l'activité agricole, à renforcer la zone déjà urbanisée en comblant les dents creuses, à l'étendre éventuellement pour optimiser l'usage des réseaux lorsqu'ils existent et où les procédures de financement des aménagements seront les moins lourdes et pourront facilement être mises en place.

La carte communale ne présente qu'une zone urbanisable, elle organise l'extension de l'urbanisation future dans la partie Nord du village de Broze.

Cette partie est propice à l'extension du village. Elle possède les capacités de desserte en eau potable ou électrique suffisantes. Dans le cas contraire, la municipalité et les syndicats engageront des renforcements ou des extensions pour alimenter les futures constructions.

Le zonage de la carte communale qui intègre les surfaces déjà urbanisées et les zones ouvertes à l'urbanisation future représente une surface totale de 2,8 hectares soit 0,7% environ de la superficie totale de la commune.

Ce potentiel constructible de 1 hectare répond aux objectifs de la commune de pouvoir réaliser 1 logement neuf par an afin de maintenir le développement de la commune.

### **Le village de Broze :**

Le zonage établi tient compte de orientations déclinées en deux points :

- Densifier le village.
- Limiter l'implantation des habitations dans la partie Nord Est afin de préserver le paysage naturel du talweg.

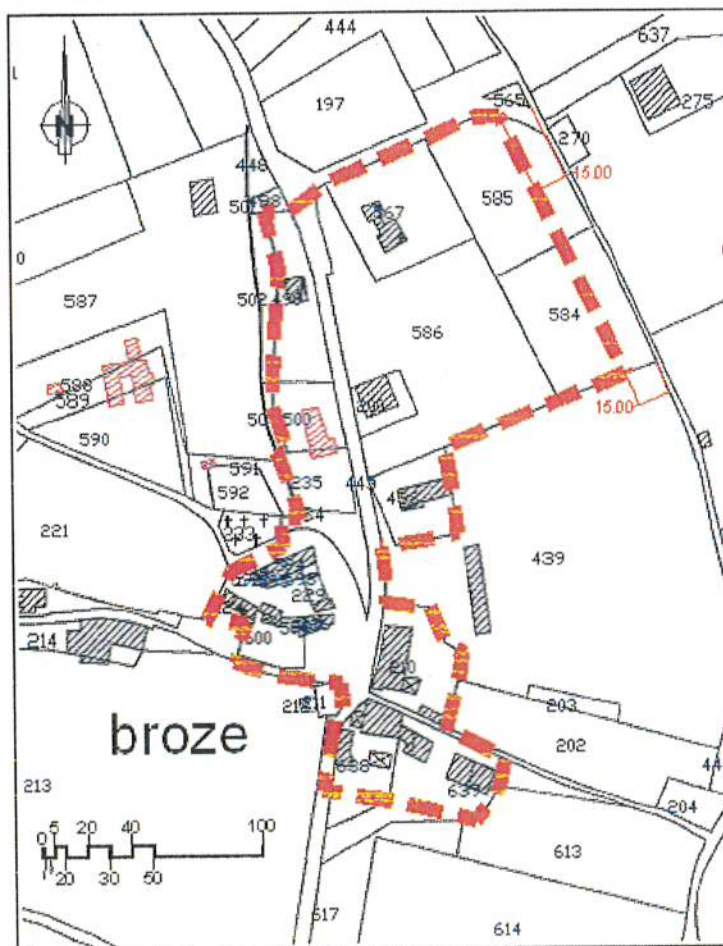
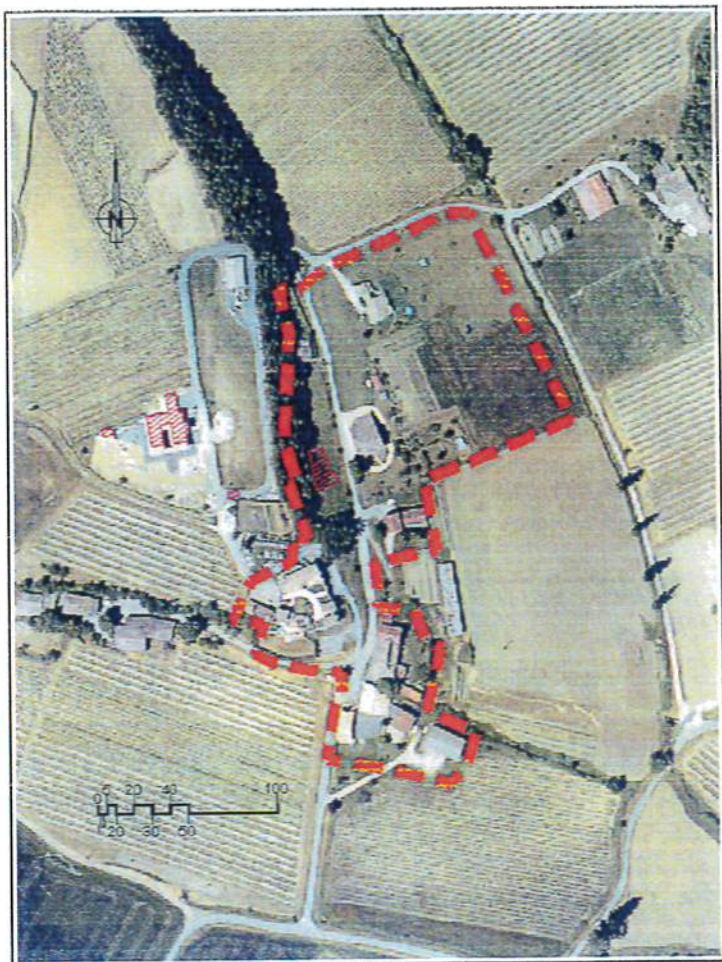
Le village de Broze constitue le centre administratif de la commune, avec la mairie, et la salle polyvalente.

L'extension de l'urbanisation reste concentrée dans la partie Nord Est du village

Le secteur urbanisé est :

	<b>SUPERFICIE DE LA ZONE</b>	<b>POTENTIEL CONSTRUCTIBLE</b>
<b>Le village de Broze</b>	2,8 ha	1 ha
<b>TOTAL :</b>	<b>2,8ha</b>	<b>1 ha</b>

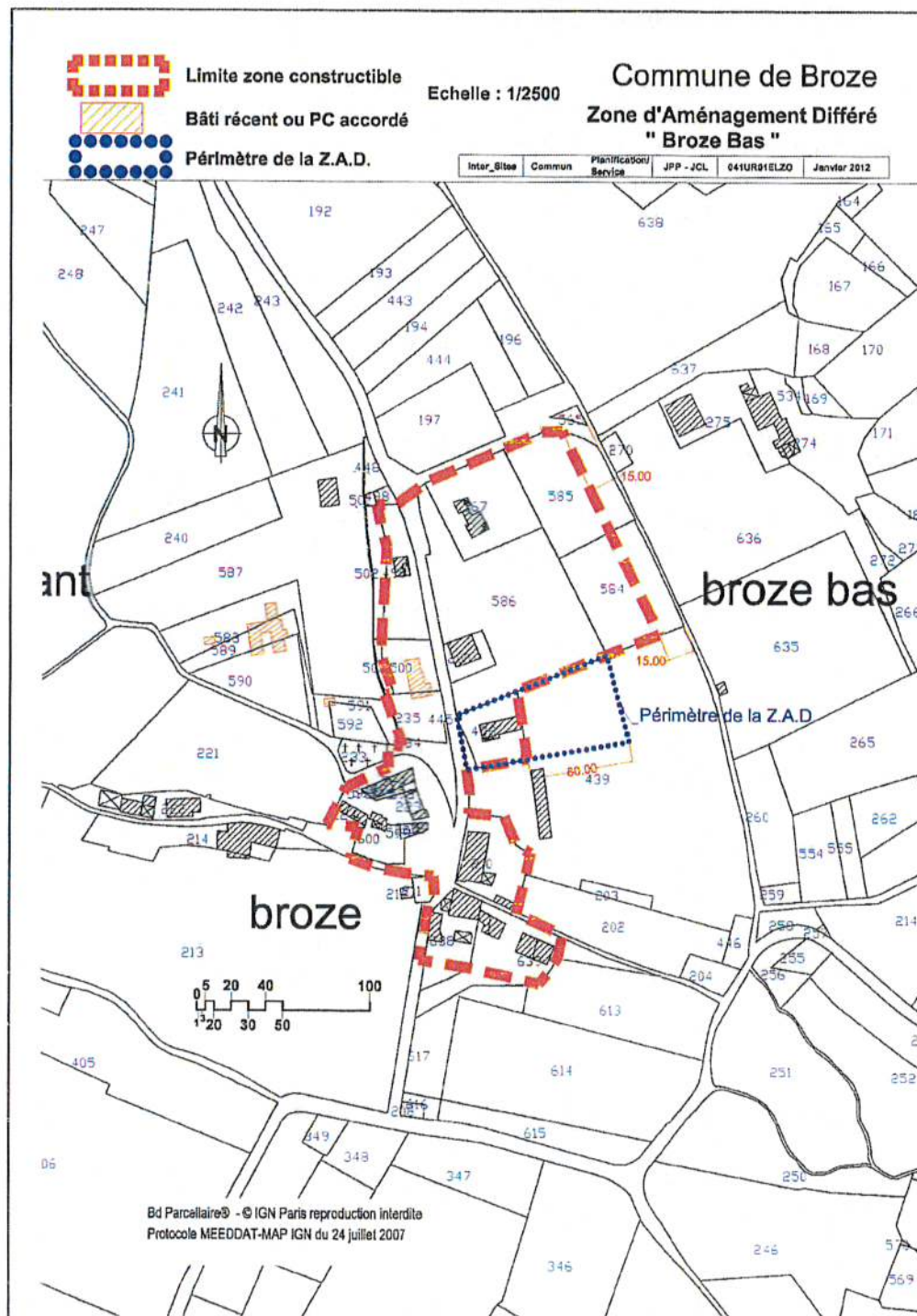
Ce potentiel constructible de 1 hectare répond aux objectifs de la commune de pouvoir réaliser 1 logement neuf par an afin de maintenir le développement de la commune.



## Création d'une zone d'aménagement différé :

Le conseil municipal souhaite réaliser une réserve foncière pour disposer de terrains pour la réalisation d'un parking communal.

Après avis favorable du Syndicat Mixte du Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, et de la direction départementale des territoires du Tarn, l'arrêté relatif à la création de cette ZAD, sera proposé à Monsieur le préfet.





### **III - LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT ET L'IMPACT FINANCIER**

#### **1 - LE PARTI D'AMENAGEMENT DECOULE :**

- de l'organisation ancienne et existante de l'urbanisation,
- de la présence des équipements publics et en particulier de la possibilité de mettre en œuvre un dispositif d'assainissement individuel,
- du souhait de densifier les constructions sur des secteurs déjà bâtis et où les nouvelles habitations ne feront que conforter l'appellation de bourg.

Il répond aux exigences de respect de l'espace agricole, de la préservation des activités économiques, de la prise en compte de la qualité de vie, de la préservation des paysages et de l'environnement, de la prise en compte des risques et contraintes.

#### **2 - LE RESPECT DE L'ESPACE AGRICOLE :**

Le souci de respecter l'espace et l'activité agricole qui a présidé à l'élaboration du zonage de la carte communale se fonde sur les orientations suivantes :

- les hameaux à dominante agricole ou d'élevage ou d'exploitation viticole, les abords des fermes et des zones impactées par les plans d'épandage connus n'ont pas été rendus constructibles,
- l'essentiel des terrains constructibles est déjà proche de constructions anciennes ou d'habitations récentes et essentiellement regroupées autour du village de Broze,
- la limitation raisonnée des zones constructibles par rapport à la superficie globale de la commune.

La surface totale de la zone constructible y compris les parties déjà urbanisées et leurs espaces publics s'élève à 2,8 hectares, représentant environ 0,7 % de la superficie de la commune.

#### **3 - LA PRESERVATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES :**

Les activités économiques repose sur le secteur agricole. Le zonage projeté ne gênent pas son développement.

#### **4 - LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DE VIE ET DE LA SECURITE :**

La situation de la zone constructible ne viendra pas augmenter la dangerosité sur les axes départementaux, le village est uniquement desservi par des voies communales.

## **5 - LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT :**

L'urbanisation projetée s'intègre dans le paysage du territoire communal, à l'écart des grands axes de circulation. Les secteurs d'urbanisation ne porteront pas préjudice à la qualité paysagère sur le territoire communal.

La concentration des zones constructibles autour du bâti existant contribue à la préservation des paysages.

La commune de Broze ne possède pas d'itinéraire classé à grande circulation rendant obligatoire la prise en compte du bruit des transports terrestres et l'application de la loi Barnier (amendement Dupont).

## **6 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES CONTRAINTES :**

Les secteurs d'urbanisation ont été établis en se référant à la carte CIZI (DREAL) en vigueur.

## **7- IMPACT FINANCIER :**

L'ouverture de nouvelles zones constructibles impose dans certaines situations des charges budgétaires non négligeables pour assurer leur viabilité et leur desserte.

Dans le cas présent, la logique de réflexion qui a abouti au zonage a parfaitement intégré ce paramètre. En tenant le plus possible compte de l'état des réseaux existants et de leurs capacités résiduelles dans ce secteur, le conseil municipal a limité l'impact financier que la commune aura à supporter pour accueillir de nouveaux habitants.

Si des extensions de réseaux sont nécessaires, la commune les financera par le biais des outils financiers de l'aménagement.

En outre, la commune se réserve la possibilité d'instaurer par délibération du conseil municipal, une majoration sur la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones délimitées de la carte communale, conformément aux dispositions de l'article 54 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Par ailleurs, la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 prévoit pour sa part, la possibilité de mise en oeuvre d'une taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles instaurée par le conseil municipal.

Ces mesures présentent le double avantage d'abonder le budget municipal et de dissuader la rétention et la spéculation foncières.

## **8- LA PRISE EN COMPTE DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE, DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS AU VU DES OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT.**

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris par monsieur le maire le 29 août 2011.

Le tribunal administratif de Toulouse a désigné Monsieur Lartigue-Dutilleul en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 22 juin 2012 au 23 juillet 2012 inclus, avec des permanences en mairie, les 22 juin (9h30 à 11h30), 11 juillet (15h à 17h) et 23 juillet 2012 (9h30 à 11h30).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur nous ont été transmis le 27 août 2012. Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de la carte communale.

Le secteur urbanisé de la commune est donc :

	<b>SUPERFICIE DE LA COMMUNE</b>	<b>SUPERFICIE DE LA ZONE</b>	<b>POTENTIEL CONSTRUCTIBLE</b>
<b>Le village de Broze.</b>	402 ha	2,8 ha	1 ha

La surface constructible représente 0,7 % du territoire de la commune.

Avec un potentiel constructible de 1ha, sur la base d'une évolution moyenne de 1 création de logement neuf par an, et en s'appuyant sur la méthodologie en matière de planification définie dans le cadre de la charte de l'urbanisme du Tarn ainsi que sur le document d'orientation du SCOT Vignoble gaillacois, Bastides et Val Dadou, la carte communale présentée devrait permettre de gérer l'urbanisation pendant 7 à 8 ans.