

COMMUNE de LA SAUZIÈRE ST JEAN

CARTE COMMUNALE

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Document arrêté
par le Conseil Municipal
La Sauzière St Jean, le

19 OCT. 2004



Francis PRADIER

Document arrêté
après enquête publique
et délibération du Conseil
Municipal en date du
A La Sauzière St Jean, le
Le Maire,

22 JUIN 2005



Francis PRADIER

Accepté par
le Préfet du Tarn
A Albi, le

Pour le Préfet,

RAPPORT DE PRESENTATION

I - INTRODUCTION

1 - Situation actuelle en matière d'urbanisme

La commune de LA SAUZIÈRE ST JEAN ne dispose pas, à ce jour, de document d'urbanisme. Elle est donc soumise aux Règles Générales définies à l'article L.111-1 et R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette réglementation est basée sur le principe de la PAU (Partie Actuellement Urbanisée), qui représente le bourg et les hameaux non agricoles composés de 3 feux minimum, où des constructions sont autorisées. Les autres secteurs de la commune, les hameaux agricoles, les maisons éparpillées, les constructions isolées ne peuvent être considérées comme faisant partie des PAU. Dans ces secteurs où les espaces sont dits naturels, la loi n'autorise pas la construction à l'exception de quelques opérations bien définies (réfection des bâtiments existants, constructions liées à l'activité agricole, équipements collectifs).

2 - Motivations de la commune

L'initiative de l'élaboration de la carte communale a été prise par le Conseil Municipal par délibération du 14 juin 2002.

La commune a souhaité engager cette procédure en demandant la mise à disposition gratuite des services de la Direction Départementale de l'Équipement pour l'établissement de la carte communale en application de l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme.

3 - Régime juridique de la carte communale

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

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

L'élaboration de la carte communale a été réalisée conformément aux articles R.124-1 à R.124-3 du code de l'urbanisme, 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 délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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 autorisé.

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 Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

II – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

1 – Situation historique et géographique

La commune de LA SAUZIÈRE ST JEAN est située à l'ouest du département du Tarn, en limite de celui de Tarn et Garonne.

La dénomination LA SAUZIÈRE ST JEAN a été donnée le 14 novembre 1903 par décret du Président de la République Française. Ce même décret fixait le chef-lieu au hameau de La Sauzière. Au paravent, la commune se nommait LASCLOTTE, issue du consulat de même nom, division administrative datant du XII^{ème} siècle, qui était composé des paroisses de La Sauzière et de Saint Jean de Sénèspe. Rattachée pendant 2 ans au canton de Salvagnac, elle sera réunie au canton de Puycelis, puis à sa suppression, au canton de Montmiral avant que ses habitants aient gain de cause en 1814 par un retour dans le canton de Salvagnac.

Cette partie occidentale du département offre une topographie de collines séparées par une multitude de vallons et petites vallées. C'est le pays du terrefort, sol lourd et argileux dont la facilité de l'érosion a permis aux cours d'eau les plus importants (le Tarn, le Tescou) de dégager de belles vallées qui concentrent les principales voies de communication. Les principaux ruisseaux qui irriguent la commune sont le Tescounet, le Montouyre, Les Als.

2 – Situation administrative

La commune fait partie du canton de Salvagnac et de la Communauté de Communes du Pays Salvagnacois qui comprend les 8 communes du canton.

3 – Les voies de communication

Les principales voies de communication sont la RD 999 (Albi / Montauban) en limite Sud du territoire, la RD 105 qui traverse la commune du Nord au Sud reliant le village de LA

SAUZIÈRE à la RD 999 et à SALVAGNAC, la RD 8 vers PUYCELSI, la RD 5 à l'Est en direction des BARRIERES.

La desserte des fermes est assurée par un maillage de voies communales.

4 – Descriptions du territoire communal

Le village de LA SAUZIÈRE est un bourg très rural situé à l'extrémité Nord du territoire communal, au milieu des champs, à l'écart d'axes de communication.

Au Sud de la commune, le hameau de St JEAN est constitué de quelques habitations s'égrenant le long de la voie communale N°8.

Le reste de l'habitat est constitué d'exploitations agricoles et d'anciennes fermes disséminées sur l'ensemble de la commune.

La superficie de la commune est de 1582 hectares

5 – La démographie :

Evolution de la population :

ANNEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	302	296	263	241	226	213
Evolution intercensitaire	-6	-33	-22	-15	-13	
dont mouvement naturel (naissance/décès)	-5	-17	-7	-10	-7	
solde migratoire	-1	-16	-15	-5	-6	

La commune voit sa population constamment diminuer depuis le début du 20^{ème} siècle, tendance due notamment à la déprise agricole. Située à l'écart d'axes importants de communication, elle n'a pas bénéficié à ce jour du regain généré par l'attractivité toulousaine ou montalbanaise.

C'est une population régulièrement répartie, 18,7 % dans la tranche 0-19 ans, 16,8 % pour les 20-39 ans, 31,8% pour les 40-59 ans, 22,9 % pour les 60-74 ans et 9,8 % pour les 74 ans et +. Plus des 2/3 de la population est âgé de moins de 60 ans.

Les 3/4 de la population recensée en 1999 habitait déjà la commune en 1990, le ¼ restant est issu de la même région, seulement 6% du même département, la commune étant limitrophe du département de Tarn et Garonne.

6 – Le logement

Le parc de logement est resté stable durant la période 1968-1999 : 120 / 117. Il se répartit aujourd'hui en 87 résidences principales, 15 résidences secondaires et 15 logements vacants. Le logement individuel représente 90 % du parc. Seulement 2 maisons individuelles ont été autorisées depuis 1997.

2/3 de l'habitat est de construction particulièrement ancienne, puisque construit avant 1915. En matière de qualité, il s'agit d'un parc confortable puisque 90% des logements bénéficient de salle de bain/wc et plus de 50 % de chauffage central.

Enfin, 80% des occupants sont propriétaires de leur logement. Il n'existe pas de logement social HLM sur la commune.

7 – L'emploi

La population active est de 83 personnes en 1999, soit un taux d'actifs de 45 %.

77 personnes sur 83 occupaient un emploi en 1999 correspondant à un taux de 93%, répartis pour 2/3 en emplois salariés et 1/3 non salariés (indépendants, aides familiaux).

8 – Activité agricole (Recensement agricole 2000 source AGRESTE DDAF)

Le nombre d'exploitations agricoles professionnelles est passé de 26 en 1979 à 13 en 2000 avec en corollaire une augmentation de la superficie agricole utilisée (SAU) moyenne de 29 ha à 58 ha.

La superficie agricole utilisée représente 56% de la superficie de la commune, soit 893 ha, dont 744 ha de terres labourables. Les principales cultures sont le blé tendre, 177 ha et le tournesol, 101 ha. La superficie fourragère est de 352 ha.

Les espaces boisés et les landes représentent 640 ha.

La vigne a aujourd'hui quasiment disparue (8 ha).

Le cheptel était composé en 2000 de 510 bovins dont 286 vaches et près de 9000 volailles.

9 – Autres activités

La commune de LA SAUZIÈRE St JEAN abrite peu d'activités hors secteur agricole. Elles se résument à un médecin, un transporteur routier et un commerçant itinérant.

10 – Les services publics

La mairie est le seul service public présent.

Les élèves en maternelle et primaire sont scolarisés au chef-lieu de canton, Salvagnac et bénéficient d'un ramassage par autocar.

11 – Les équipements

Les principales voies de communication sont, outre la RD 999 (Albi / Montauban) en limite Sud de la commune, la RD 105 reliant le village de LA SAUZIÈRE à la RD 999 et à SALVAGNAC, la RD 8 vers PUYCELSI, la RD 5 à l'Est en direction des BARRIERES. Excepté la RD 999 classée à grande circulation qui traverse la commune sur 1,5 km, toutes sont classées en 3^{ème} catégorie qui constitue le réseau courant départemental. Seuls trois accidents corporels ont été recensés ces 5 dernières années, les trois en rase campagne, deux sur la RD 999, l'autre au carrefour des RD 5 et 105.

La desserte des fermes est assurée par un maillage de voies communales.

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Moyenne Vallée du Tarn. Il n'existe pas de captage sur la commune. Le plan du réseau d'eau pour les zones urbaines est joint en annexe au présent rapport (pièce n° 3).

Il n'existe pas de dispositif d'assainissement collectif. Chaque nouvelle construction de logement est conditionnée à la mise en place d'un assainissement individuel, précédé d'une étude géologique des sols définissant le système de traitement préconisé.

La collecte des déchets est assurée par la Communauté de Commune du Pays Salvagnacois. Il s'agit d'une collecte par containers sur l'ensemble du territoire, avec tri sélectif en cours de mise en place. Il n'y a pas de station de traitement sur la commune.

12 – Les contraintes et les risques

Les risques naturels

Risque inondation :

La Commune de LA SAUZIÈRE ST JEAN est concernée par la cartographie informative des zones inondables de Midi Pyrénées, Bassin du Tarn et de l'Aveyron réalisée par la DIREN, édition de novembre 1999. Un périmètre spécifique correspondant aux zones inondables figurant sur la carte précitée a été reporté, afin de délimiter la partie du territoire communal qui présente un risque d'inondation important ou qui favorise l'étalement des eaux.

Les servitudes d'utilité publiques

Aucune servitude d'utilité publique n'a été recensée sur la commune.

Quelques sites archéologiques ont été localisés et reportés en annexe.

III – LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

1 – Les objectifs de la collectivité

La volonté d'ouvrir quelques terrains à l'urbanisation permettant d'apporter un minimum de croissance et d'activité locale (agriculture, tourisme) s'est accompagnée du souci de préserver à la fois le patrimoine naturel et paysager de la commune et la qualité de vie des habitants en place. Ainsi, il a été décidé de limiter les zones d'extension de l'habitat au profit de l'activité agricole et de la qualité paysagère.

Cette démarche permet de défendre les 2 intérêts majeurs pour la commune :

- affirmer la volonté de ne pas ouvrir à l'urbanisme des zones qui porteraient atteinte à la qualité des paysages et au maintien de l'activité agricole,
- autoriser le renforcement de l'habitat dans les zones existantes afin d'offrir des sites diversifiés d'accueil à une nouvelle population.

2 – Le parti d'aménagement retenu

Le bourg de LA SAUZIÈRE

Le bourg constitue le point terminal du RD 105. L'essentiel de l'habitat se tient face à la mairie, quelques maisons isolées se développent à l'Ouest et au Sud le long des voies communales. L'entrée du village à partir de la route départementale présente un paysage naturel de qualité à préserver.

La zone constructible a été volontairement limitée aux parcelles situées à proximité du bâti existant uniquement prolongée à l'aspect Sud au lieu-dit « Las coumbos ».

Sur une superficie globale de 16 ha, ce secteur offre encore plus de 50% de terrains disponibles pour la construction. La quasi totalité de ces terrains sont desservis en eau et électricité.

Il n'existe pas de trafic automobile de transit, l'essentiel de la circulation dans le village est locale. Il a cependant été implanté deux ralentisseur dans la « rue principale ».

Le hameau de SAINT JEAN

Deuxième pôle de vie de la commune, quelques habitations s'égrènent le long de la voie communale qui mène à l'église.

Le périmètre constructible a été arrêté à partir de l'enveloppe constitué par le bâti existant en protégeant le point de vue sur l'église à partir du RD 105 au Nord. Cette ouverture constitue un renforcement d'un pôle de vie existant déjà dans la commune.

Ce secteur, d'une superficie de 4,5 ha dont 60% libre, est susceptible d'accueillir une dizaine d'habitations supplémentaires. Tous les terrains sont desservis en eau et électricité.

Le lieu-dit « LA CABAILLE »

Situé 500 m avant l'arrivée au village de LA SAUZIÈRE, ce lieu recense les dernières habitations édifiées sur la commune. Cette zone a été retenue afin de préserver l'entrée du village qui offre un écrin de verdure à protéger.

Le périmètre constructible d'une superficie de 3,5 ha permettra d'accueillir sur les terrains libres 5 à 7 constructions.

Dans les périmètres des zones constructibles, il n'existe pas de trafic automobile de transit, l'essentiel de la circulation est liée à la desserte locale. Il a cependant été implanté deux ralentisseur dans la « rue principale » du village.

3 – Les incidences du parti d'aménagement sur le cadre de vie et l'environnement

Ces périmètres de zones constructibles, calqués sur le bâti présent, ont pour ambition de proposer un développement concentrique à la forme urbaine présente et de permettre un développement mesuré de la commune. Ces limites de zone ont été déterminées en fonction de l'urbanisation existante, des points de vue paysagers à protéger, des équipements réseaux en place et des possibilités d'accès respectant la sécurité routière.

La superficie de terrain ouverte à l'urbanisation qui représente de l'ordre de 1,5 % du territoire communal, soit environ 24 ha pour une superficie communale de 1582 ha et une surface agricole utilisée de 893 ha, reste mesurée et permet de protéger l'espace agricole.

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

Ces secteurs de développement répondent aux objectifs de la carte communale, à savoir :

- être compatibles avec la préservation des paysages, des milieux naturels et des terres agricoles,
- favoriser une forme urbaine dense,
- veiller à l'organisation des réseaux et services à l'usager en privilégiant la densification des constructions,
- prendre en compte les risques naturels prévisibles.

