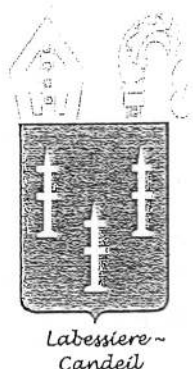


COMMUNE de LABESSIERE CANDEIL



CARTE COMMUNALE

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Document arrêté
par le Conseil Municipal
Labessière Candeil le : 16/11/2005

Document arrêté
après enquête publique
et délibération du Conseil
Municipal en date du 26/4/06
A Labessière Candeil, le
Le Maire, *signé: P. Jonsavet*

Accepté par
le Préfet du Tarn,
A Albi, le 12/6/06
signé: E. S. C. E. Jours

RAPPORT DE PRESENTATION

I - INTRODUCTION

1 - Situation actuelle en matière d'urbanisme

La commune de Labessière-Candeil disposait d'un document MARNU (Modalités d'Application des règles Nationales d'urbanisme) validé par convention du 08 mars 2001 qui reportait l'application de l'article L.111.1.2 du Code de l'Urbanisme dit de « constructibilité limitée » au 08 mars 2005. Elle est donc soumise à ce jour aux Règles Générales définies aux articles L.111-1 et R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette réglementation est basée sur le principe de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU), 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 et réhabilitation de bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial, 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 24 septembre 2004.

La commune a souhaité engager cette procédure en demandant la mise à disposition gratuite des services de la Direction Départementale de l'Equipement 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 géographique et historique

La commune de Labessière-Candeil se situe dans la partie nord-ouest du département du Tarn.

Elle est limitrophe des communes de Cadalen, Lasgrâisses, Graulhet et Sieurac.

Sa superficie est de 2198 ha.

L'altitude est de 261 mètres (mairie).

2 – Situation administrative

Cette commune est administrativement rattachée à l'arrondissement d'Albi et fait partie du canton de Cadalen.

Elle est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT) du nord-ouest du Tarn.

Elle fait partie du Pays des vignobles du Gaillacois, des bastides et du val Dadou.

Elle fait partie de la Communauté de Communes Tarn-Dadou.

Elle est regroupée en SIVOM avec les six autres communes du canton de Cadalen pour les travaux de voirie communale.

3 – Les voies de communication

Les principales voies de communication de la commune sont :

- La RD 964 (Gaillac-Graulhet) en limite Est du territoire
- La RD 84 (Graulhet-Albi) qui traverse le hameau de La Boutié et le Village
- Les RD 26, 22, 30 et 43 qui complètent le réseau départemental.

Un réseau de voies communales et chemins ruraux (43 km) irrigue son territoire.

Toulouse est à moins d'une heure par l'autoroute A68, rejointe à l'échangeur de Gaillac à 15 km du village.

Seule, la RD 964 mérite une attention particulière en matière de sécurité routière.

4 – Descriptions du territoire communal

La commune de Labessière-Candeil a un relief constitué par une succession de plateaux et de collines séparés par des talwegs.

La vallée de l'Agros partage la commune en deux parties inégales : la partie septentrionale, la plus étendue, est plus vallonnée que la partie méridionale qui est occupée presque exclusivement par un plateau calcaire.

La commune de Labessière-Candeil appartient au paysage des collines du centre.

La superficie de la commune est de 2198 ha.

Les espaces boisés (152 ha) représentent 6.9 % de la surface communale.

Le calcaire est le matériau de construction prédominant dans cette zone.

Les principaux pôles de vie en dehors du bourg sont les hameaux des Guillaumets, de la Boutié, de Candeil haut, de Calais, des Affignes, de Rieucourt, de Dourlhès, de Lapayssière et des Bruyères.

Un monument historique est recensé sur le territoire communal : le château de Serres.

5 – La démographie :

La population était de 674 habitants au recensement de 1999.

	1975	1982	1990	1999
Nombre d'habitants	553	692	736	674
Variation	+25.1%	+6.4%	-8.4%	

La commune voit sa population progresser jusqu'à la fin des années 80 du fait de sa proximité avec Graulhet ; ensuite, le déclin de l'industrie du cuir sur le Graulhérois explique cette diminution.

C'est une population régulièrement répartie, 20,9 % dans la tranche 0-19 ans, 24,5 % pour les 20-39 ans, 30,9% pour les 40-59 ans et 23,7 % pour les 60 ans et relativement jeune puisque 4/5 de la population est âgé de moins de 60 ans.

6 – Le logement

Le parc de logement est passé de 151 à 262 sur la période 1968-1999. Le nombre de résidences principales est de 241 et celui des résidences secondaires de 7.

La maison individuelle représente 98% du parc. Plus d'un tiers des constructions sont particulièrement anciennes, puisque datant d'avant 1915 et 35% sont postérieures à 1975.

En matière de qualité, il s'agit d'un parc confortable puisque 85% des logements bénéficient de salle de bain/wc. De même, il s'agit de logements de taille conséquente : 91% comptent au moins 4 pièces et 62% sont en sous occupation.

Enfin, 82% 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 324 personnes en 1999, soit un taux d'actifs de 48 %, reflet d'une population relativement âgée.

Sur 324 personnes, 281 occupaient un emploi en 1999 ce qui correspond à un taux de 87%, répartis pour 52,1% en emplois tertiaires, 18,3% dans l'agriculture, 26,8% dans l'industrie et 2,8% dans la construction.

Un tiers des emplois sont localisés sur le territoire communal.

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

Conformément à la tendance départementale, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles a fortement diminué, passant de 33 en 1979 à 24 en 2000. Corrélativement, la superficie agricole utilisée (SAU) moyenne a fortement augmenté, passant sur la même période de 37 ha à 62 ha.

La superficie agricole utilisée représente 80 % de la superficie de la commune, soit 1767 ha répartis à égalité en terres labourables et surfaces fourragères.

La commune est incluse dans l'aire géographique de l'appellation d'origine contrôlée viticole « GAILLAC » bien que la vigne soit peu présente sur la commune, avec environ 9 ha.

Elle est également située dans l'aire géographique de production et de transformation du lait de l'Appellation d'Origine Contrôlée du Roquefort.

9 – Autres activités

La commune de Labessière-Candeil abrite quelques activités qui se répartissent en 46 entreprises individuelles, 5 entreprises avec 1 salarié, 3 entreprises avec 2 à 9 salariés et 1 entreprise de plus de 10 salariés.

On retrouve au-delà du secteur agricole et suivant les domaines d'activités :

- café restaurant : 1
- restaurant : 1
- entreprise de maçonnerie : 2
- plombier : 1
- électricien : 1
- médecin : 1
- maroquinerie : 3
- marchand ambulant : 1
- entreprises de travaux publics et agricoles : 4

10 – Les services publics

La mairie et l'école sont les seuls services publics recensés sur le territoire communal.

Les élèves de la commune sont scolarisés sur place pour ce qui concerne les maternelle et primaire et à Graulhet pour l'enseignement secondaire.

Un ramassage scolaire est organisé pour l'école de Labessière-Candeil et le collège de Graulhet.

11 – Les équipements

Pour ce qui concerne le volet accidentologie, 2 accidents corporels (blessés graves) sur la RD 964 et 1 accident corporel (blessés graves) sur la RD 84 ont été constatés ces dernières années. Aucune route traversant la commune n'est concernée par les dispositions relatives au bruit des infrastructures de transports terrestres.

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'AEP du Gaillacois. Le plan du réseau d'eau pour les zones constructibles est joint en annexe au présent rapport (voir annexes).

Le réseau d'assainissement collectif ne concerne aujourd'hui que le bourg .

Le volet zonage du schéma d'assainissement sera soumis à enquête publique en même temps que la carte communale. Il a permis, à partir du diagnostic des installations existantes, de l'évolution de l'urbanisation et des réglementations en vigueur, de définir les modalités d'assainissement envisageables, à savoir un assainissement collectif sur le village et un assainissement autonome sur le reste du territoire communal.

Chaque nouvelle construction de logement hors village est conditionnée à la mise en place d'un assainissement individuel, précédé d'une étude géologique à la parcelle permettant de définir le système de traitement.

Le Syndicat Départemental d'Electrification du Tarn (FAUCH II) gère la distribution d'électricité.

La collecte des déchets est assurée par le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Tri des Ordures Ménagères de Graulhet. Il s'agit d'une collecte par containers sur l'ensemble du territoire, avec tri sélectif depuis novembre 2003.

Il y a sur la commune une installation de traitement des déchets ménagers ou assimilés : « TRIFYL ». Le zonage a été soumis à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales du Tarn qui n'a pas émis de prescriptions concernant cette installation et a rendu un avis favorable le 05/01/2006.

Autres équipements :

- Une salle polyvalente
- Un court de tennis
- Un terrain de jeu de pétanque doté d'éclairage public.

12 – Les risques et les contraintes

La commune de Labessière-Candeil figure dans le dossier départemental des risques majeurs (édition 1998) comme étant soumise à 3 risques majeurs, à savoir :

Les risques naturels

Risque inondation :

La commune de Labessière-Candeil est concernée par la cartographie informative des zones inondables de Midi Pyrénées, Bassin du Tarn réalisée par la DIREN, édition de novembre 1999. Un périmètre spécifique correspondant aux zones inondables figurant sur la carte précitée a été reporté sur le plan de zonage afin de délimiter la partie du territoire communal qui présente un risque d'inondation important ou qui favorise l'étalement des eaux.

Risque mouvements de terrain :

L'inventaire cartographique des mouvements de terrain réalisé par GEODES a identifié sur la commune 2 types de mouvements : glissements superficiels et tassements superficiels.

Les servitudes d'utilité publiques

Servitude de protection des sites naturels et urbains :

Il existe une protection au titre des monuments historiques sur le territoire communal : le château de Serres (la chapelle est classée, les façades ainsi que la toiture, la cave, l'escalier à vis et la cheminée sont inscrits).

A l'intérieur de ce périmètre reporté sur le plan des servitudes joint en annexe, le préfet doit être avisé de tous travaux autres que ceux d'exploitation courante ou d'entretien normal.

Les autorisations d'urbanisme sont délivrées après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On ne recense aucune installation classée, exploitation de carrière ou mine sur le territoire.

Une zone située dans un périmètre de 100 mètres autour de la station d'épuration sera préservée de toute construction d'habitations.

Il apparaît utile de limiter la construction à usage d'habitation à proximité des secteurs hébergeant des activités génératrices de bruit telles que les infrastructures routières, les zones industrielles ou artisanales, les activités sportives bruyantes ou les activités culturelles.

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 de maintenir un minimum de vie et d'activité locale (agriculture, tourisme) s'est accompagnée du souci de préserver à la fois le riche 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, initiée lors du document d'urbanisme précédent (MARNU), 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 quelques possibilités d'accueil de nouvelle population.

2 – Le parti d'aménagement retenu

Le bourg de Labessière-Candeil

La zone du bourg, d'une superficie globale de 28,9 ha, offre environ 50 % de terrains constructibles. Elle est desservie en eau potable et électricité. Avec les voies de communication existantes (1,5 km de voirie communale et 1,1 km de routes départementales), l'augmentation de trafic générée par les populations supplémentaires ne devrait pas avoir d'incidence sur la sécurité routière et ne paraît pas impliquer d'aménagements spécifiques.

Les hameaux :

« Rieucourt »

Ce hameau s'est développé le long de la RD 26. Les nouveaux terrains permettent de favoriser l'extension de l'urbanisation en profondeur en utilisant un chemin rural existant.

Ici, 80 % des terrains sont desservis en électricité et en eau potable. Les terrains libres d'une superficie de 3,5 ha permettent d'envisager une dizaine d'habitations supplémentaires.

Aucun accès ne sera autorisé sur la RD 26 à hauteur des parcelles 1105, 1106 et 1107.

« Candeil-Haut »

Situé à l'Ouest du Territoire, en bordure de la RD 964, ce secteur offre environ 50 % de terrains constructibles sur une surface totale de 3,2 ha. L'ensemble des terrains est desservi en électricité et en eau potable.

Les accès sur la RD 964 s'effectuent par une voie commune aménagée sur un tronçon parallèle à l'actuelle voie et aménagé lors des travaux de redressement de la RD 964 en 2002.

« la Boutié »

Dans ce secteur, quelques habitations se développent le long de la RD 84. Le périmètre a été étendu côté Ouest, le long d'une voie existante.

Ici, 50 % des terrains sont desservis en électricité et la totalité en eau potable.

D'une superficie totale de 7,5 ha, cette zone compte 30% de terrains à bâtir soit une dizaine de maisons.

Aucun accès supplémentaire ne sera autorisé sur la RD 84 à hauteur des parcelles 350, 351, 1374, 1773, 1377, 1371, 1383 et 869 en dehors de ceux existants.

« les Guillaumets »

Le hameau des Guillaumets est situé au Sud-Ouest de la commune, en bordure de la RD 964.

Une seule parcelle a été rajoutée par rapport à l'ancien MARNU, et porte la surface de terrains susceptibles d'accueillir des habitations à 3 ha ce qui représentent 10 à 12 maisons supplémentaires.

80 % des terrains sont desservis en électricité et la totalité en eau potable.

En matière de sécurité routière, les accès directs sur la RD 964 seront interdits ils devront s'effectuer sur la VC 10 qui traverse le hameau.

« Les Affignes »

Au Nord de la commune, le hameau des Affignes connaît une urbanisation linéaire le long de la voie communale n° 3. La moitié des nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation (environ 5000 m²) est desservi en électricité et la totalité en eau potable.

La zone compte environ 1,7 ha de terrains susceptibles de recevoir des habitations, ce qui correspond à un potentiel de 5 à 6 maisons. $\Rightarrow 3000 \text{ m}^2$!

« Calais »

A l'extrémité Est de la Commune, la zone de Calais qui compte une dizaine de feux offre environ 1,5 ha de terrains à bâtir et pourrait accueillir 5 à 6 maisons supplémentaires.

Cette zone est desservie en eau potable et en électricité.

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

Les périmètres constructibles, élaborés à partir de ceux figurant au MARNU précédent, ont pour ambition de préserver le caractère du village et les paysages naturels tout en permettant un développement mesuré de la commune. Ces périmètres de zone ont été déterminés en fonction de l'urbanisation existante, des équipements réseaux en place et des accès, avec l'objectif de les limiter le long des routes départementales, notamment de la RD 964 très circulée.

Ces extensions sont réalisées au plus près de l'habitat existant, bâti à partir des développements successifs de l'urbanisation.

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.