

COMMUNE de CASTANET

Mairie de CASTANET Le Bourg 81150 CASTANET Tél : 05 63 86 80 55 Fax : 05 63 56 80 55

Document arrêté par le Conseil
Municipal de Castanet,
le 19 décembre 2006

CARTE COMMUNALE

Document approuvé
après enquête publique
et délibération du Conseil
Municipal en date du 19/12/2006
A Castanet, le
Le Maire, 02 MARS 2007

Guy DURAND



1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation Préfectorale

A Albi, le 13 AVR. 2007

Pour le Préfet
et par délégation,
le Secrétaire général

Christian JOUVE

RAPPORT DE PRESENTATION

I - INTRODUCTION

1 - Situation actuelle en matière d'urbanisme

La commune de CASTANET a disposé il y a quelques années d'un document MARNU (Modalités d'Application des règles Nationales d'urbanisme) qui reportait l'application de l'article L.111.1.2 du Code de l'Urbanisme dit de « constructibilité limitée » mais qui n'a pas été renouvelé. Elle est donc soumise à ce jour 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 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 7 octobre 2004.

La commune a souhaité engager cette procédure en demandant la mise à disposition gratuite des services de la Direction Départementale de l'Equipeement 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, le changement de destination, 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 CASTANET, au Nord Ouest du département, s'étend sur les collines du versant nord du Tarn. Elle est située à l'inventaire des paysages du département sur le plateau cordais qui par ces pratiques agricoles, sa forte identité architecturale, ses sites remarquables ont forgé un paysage très typé qui favorise l'attrait touristique.

L'origine du nom viendrait de l'ancien occitan *castanh* signifiant ensemble de châtaigniers, essence cependant absente en pays calcaire.

Le territoire communal, d'une superficie de 721 ha, est un des plus petits du canton de Gaillac. L'altitude varie de 184m au sud au Champ Rouge à 306 m au Nord en bordure de la RD 600.

2 – Situation administrative

La commune fait partie du canton de Gaillac et de la Communauté de Communes Tarn et Dadou qui regroupe les communes des cantons de Cadalen, Gaillac, Graulhet et Lisle sur Tarn. Elle est limitrophe des communes de Bernac, Castelnau de Levis, Cestayrols, Sainte Croix et Villeneuve sur Vère.

La commune est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Nord Ouest du Tarn et du Pays Bastides

3 – Les voies de communication

Les principales voies de communication qui traverse la commune sont la RD 17 en direction de Gaillac, la RD 31 vers Labastide de Levis et la RD 33 vers Castelnau de Levis, toutes classées en 3^{ème} catégorie au niveau départemental. La RD 600, liaison Albi – Cordes touche le

territoire en limite Nord Est sur quelques centaines de mètres. Cette voie mérite une attestation particulière en matière de sécurité routière.

Elles sont complétées par un maillage de voies communales desservant les lieux de vies de la commune.

4 – Descriptions du territoire communal

Le village de CASTANET , situé en crête de coteau, se résume à quelques habitations autour de l'église et de la mairie.

Les principaux pôles de vie en dehors du bourg sont les hameaux du Colombié, d'Alzieu, de Mouysset et des Girmanous.

5 – La démographie :

Evolution de la population :

ANNEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	170	171	146	147	193	198
Evolution intercensitaire	+1	-25	+1	+46	+5	
dont mouvement naturel (naissance/décès)	+3	-12	- 1	-1	-7	
solde migratoire	-2	-13	+2	+47	+12	

Après une diminution continue depuis le début du 20^{ème} siècle due à la déprise agricole, la commune étant peuplée en majorité de familles de viticulteurs, CASTANET a enrayé sur les deux dernières décennies le fléchissement de sa population. Un léger recul serait depuis observé, le chiffre de 177 étant annoncé au recensement 2004 .

Cette remontée a été principalement due à l'arrivée de personnes extérieures, notamment de jeunes couples ayant choisi de vivre à la campagne. En effet, près de 30 % des habitants recensés en 1999 (56 / 196 personnes) n'habitait pas la commune en 1990. Ces nouveaux arrivants sont issus pour 40% du département du Tarn, le restant de la France métropolitaine.

C'est une population plutôt équilibrée, 23,7 % dans la tranche 0-19 ans, 21,2 % pour les 20-39 ans, 28,7% pour les 40-59 ans, 26,3% pour les 60 ans et plus.

6 – Le logement

Le parc de logement est passé de 42 à 78 sur la période 1968-1999, à raison de 10 appartements sur les trois dernières décennies. Il se répartissait en 1999 en 70 résidences principales, 6 résidences secondaires ou occasionnelles et 2 logements vacants. Ce parc est constitué exclusivement de maisons individuelles.

En matière de qualité, il s'agit d'un parc confortable puisque 91% des logements bénéficient de salle de bain/wc. De même, il s'agit de logements de taille conséquente, plus de 40% en sous occupation, soit un nombre de pièces supérieur au nombre de personnes du foyer plus deux.. Enfin, 84% des occupants sont propriétaires de leur logement.

Il n'existe pas de logement social HLM sur la commune.

7 – L'emploi

La population active était de 91 personnes en 1999, soit un taux d'actifs de 46 %, taux proche de la moyenne départementale (50,1%).

84 personnes sur 91 occupaient un emploi en 1999 correspondant à un taux de 92%, répartis pour 3/4 en emplois salariés et 1/4 non salariés (indépendants, employeurs).

Seulement 30% des emplois sont situés sur la commune, mais la quasi totalité est située dans le même bassin, seulement 10% hors département du Tarn.

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 24 en 1979 à 11 en 2000. Corrélativement, la superficie agricole utilisée (SAU) moyenne a fortement augmentée.

La superficie agricole utilisée représente 85% de la superficie de la commune, soit 610 ha, répartie pour 80% en terres labourables (céréales et fourrage), le restant principalement en

vigne (85ha). Le cheptel est présent au travers de plusieurs exploitations avec plus de 300 bovins et 4000 porcins.

9 – Autres activités

La commune de CASTANET n'abrite comme activités qu'un artisan menuisier charpentier. Il n'existe pas de commerce.

10 – Les services publics

Les services publics présents se résument en la mairie.

Les élèves de la commune sont scolarisés en maternelle et primaire dans les communes voisines dans le cadre du regroupement pédagogique Vère-Lézert constitué avec Bernac, Saint Croix et Villeneuve sur Vère. Un ramassage scolaire est organisé.

11 – Les équipements

Le réseau routier est constitué principalement la RD 17 en direction de Gaillac, la RD 31 vers Labastide de Levis et la RD 33 vers Castelnau de Levis, toutes classées en 3^{ème} catégorie au niveau départemental. La RD 600, liaison Albi – Cordes touche le territoire en limite Nord Est sur quelques centaines de mètres. Cette voie mérite une attestation particulière en matière de sécurité routière. Aucun accident corporel n'a été constaté ces dernières années. Aucune de ces routes n'est concernée par les dispositions relatives au bruit des infrastructures de transports terrestres.

L'alimentation en eau potable est assurée principalement par le Syndicat Intercommunal d'AEP de RIVIERES et dans la partie Nord de la commune par le syndicat AEP de la Vère. Le plan du réseau d'eau pour les zones constructibles est joint en annexe au présent rapport (pièce n°3.1).

Il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif. L'élaboration d'un schéma général est envisagé. Il permettra, 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 priori de type autonome sur l'ensemble du territoire communal.

A ce jour, chaque nouvelle construction de logement 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.

La collecte des déchets est assurée par le SIVOM du Gaillacois. Il s'agit d'une collecte porte à porte sur l'ensemble du territoire, avec tri sélectif par caissette. Il n'y a pas de station de traitement sur la commune.

12 – Les contraintes et les risques

Les risques naturels

La commune de CASTANET figure dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (édition 1998) comme étant soumise à 1 risque majeur à savoir inondation.

Risque inondation :

La Commune de CASTANET 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

Il n'existe pas de servitude sur le territoire communal

Autres protections

La commune de CASTANET compte 1 site protohistorique qui correspond à la cachette d'un fondeur de l'âge de bronze. Sa situation est reportée au plan de zonage 2.1 joint en annexe au présent rapport.

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 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 quelques possibilités d'accueil de nouvelle population.

2 – Le parti d'aménagement retenu

Le bourg de CASTANET

Le bourg de CASTANET se développe à l'ouest de l'église et de la mairie. Les constructions, la plupart issues d'exploitations agricoles anciennes ou en activité, épousent la ligne de crête, le long des RD 17 et 31. La zone constructible se limite, compte tenu de la topographie des lieux, aux terrains susceptibles d'accueillir des constructions, essentiellement à l'aspect Est. Le périmètre a été volontairement limité à l'enveloppe des constructions existantes. Sur une superficie globale de 5 ha, ce secteur offre environ 20% de terrains disponibles pouvant accueillir trois ou quatre constructions nouvelles.

Les hameaux

Zone du «COLOMBIER »

Le lieu-dit « Colombier » est situé à 400 m au Nord du village. Cette zone constitue une entité distincte où se côtoient habitat ancien et maisons individuelles. Sur une superficie globale de 3 ha, le potentiel d'accueil sur les terrains libres, de l'ordre de 1,5 ha, peut être estimé à une demi douzaine de constructions nouvelles.

Hameau des GIRMANOUS

Le hameau des Girmanous est composé lui aussi de bâtiments anciens parfois encore siège d'exploitation agricole et de villas récentes. Ce secteur offre le plus fort potentiel communal de développement. Situés à environ 800 m du village, les terrains libres, soit environ 60% de la superficie globale de l'ordre de 4 ha, permettront d'offrir une dizaine de lots constructibles.

Hameau du CHAMP DES PRETRES

Situé sur la RD 31 à 1 km à l'Est du village, le hameau du Champ des Prêtres ou Alzieu comporte actuellement 5 habitations et d'anciens bâtiments agricoles. Le secteur constructible représente une superficie de 2 ha. Les terrains libres, essentiellement à la sortie Est du hameau sont susceptibles d'accueillir 2 à 4 habitations supplémentaires.

Hameau de MOUYSET

Dans ce secteur, situé à l'extrémité Nord-Est du territoire communal, quelques habitations s'égrènent en bordure de la RD 31. Cette zone d'environ 4 ha offre encore dans les interstices entre les bâtiments existants quelques terrains susceptibles d'accueillir 3 à 4 habitations supplémentaires.

Dans ces secteurs, les terrains sont desservi en totalité en eau potable et électricité.

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

Les périmètres constructibles, élaborés pour la plupart à partir de ceux figurant au MARNU précédent, ont pour ambition de préserver le caractère rural 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 sur les routes départementales.

La superficie de terrain ouverte à l'urbanisation de l'ordre de 16 ha dont un tiers (6ha) libre de construction ne représente qu'un peu plus de 2% du territoire communal. Cela reste mesuré et permet de protéger les espaces agricole et naturel.

Ces extensions, réalisées au plus près de l'habitat existant, bâtis à partir des développements successifs de l'urbanisation, se situent en dehors des grandes unités naturelles de la commune (unités agricoles, en particulier le vignoble).

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 et encourager un regroupement des constructions favorisant l'organisation des réseaux et des services à l'utilisateur.

