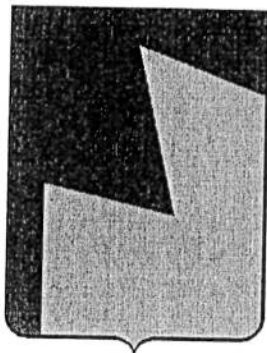


COMMUNE de MONTDURAUSSE



Montdurausse

CARTE COMMUNALE

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

Document arrêté
par le Conseil Municipal
de MONTDURAUSSE, le
6 février 2006

Document arrêté
après enquête publique
et délibération du Conseil
Municipal en date du
16 juin 2006
A MONTDURAUSSE, le

Le Maire,

Georges PAULIN



Accepté par
le Préfet du Tarn
A Albi, le

RAPPORT DE PRESENTATION

I - INTRODUCTION

1 - Situation actuelle en matière d'urbanisme

La commune de MONTDURAUSSE disposait d'un document MARNU (Modalités d'Application des règles Nationales d'urbanisme) validé par convention du 18 décembre 1998 qui reportait l'application de l'article L.111.1.2 du Code de l'Urbanisme dit de « constructibilité limitée » au 18 décembre 2002. 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 21 janvier 2005.

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 MONTDURAUSSE est située à l'ouest du département du Tarn, en limite de celui de Tarn et Garonne.

La dénomination MONTDURAUSSE proviendrait de *Monte Durantianu* soit mont de Durantius, personne romaine. Sa seigneurie dépendait dans le temps de la vicomté de Monclar puis cédée aux seigneurs de Saint Urcisse.

En 1789, la communauté de Montdurausse fait partie de la sénéchaussée de Toulouse et du diocèse de Montauban puis rattachée au canton de Salvagnac et au district de Gaillac l'année suivante. L'église, de style moderne avec cloché carré, a été reconstruite en 1840. La commune est divisée en trois paroisses, Montdurausse, St Urcisse et La Sauzière St Jean.

Cette partie occidentale du département, les « coteaux de Monclar », 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 au Nord et le Lazenac au Sud.

Comme dans les autres paysages de collines, l'habitat est très dispersé. La ferme isolée sur sa butte ou à mi-pente constitue une constante. La maison est à deux niveaux, très importante avec une toiture à quatre pans. Les annexes intégrées au volume principal, dans le prolongement de la toiture accentuent leur massivité. Au confluent de trois matériaux, la pierre, la terre cuite et la terre crue, l'architecture traditionnelle utilise souvent un mélange de deux ou parfois trois de ces matériaux.

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. Elle est située à l'intérieur du périmètre du Pays du Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou dont le Syndicat Mixte élabore le SCOT.

3 – Les voies de communication

Les principales voies de communication sont la RD 12 qui relie le village de MONTDURAUSE à MONCLAR de QUERCY au Nord et à la RD 999 (liaison Gaillac-Montauban) et SALVAGNAC au Sud, la RD 8 d'Est en Ouest et la RD 5 vers SAINT URCISSE.

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

4 – Descriptions du territoire communal

Le territoire communal, très effilé, représente approximativement un rectangle de 9 kms sur 2 kms, orienté Est/Ouest.

Le village de MONTDURAUSSE est un bourg très rural dont le noyau ancien est composé de l'église et de quelques bâtisses. Il est situé au milieu des champs, à l'écart d'axes importants de communication.

Quelques hameaux constituent les autres lieux de vies tels La Plaine, Le Moulin, Roucanelle, Saint Gervais. Le reste de l'habitat correspond est représenté par des exploitations agricoles out d'anciennes fermes disséminées sur l'ensemble de la commune.

La superficie de la commune est de 1592 hectares

5 – La démographie :

Evolution de la population :

ANNEE	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population	260	251	217	265	218	246

Evolution intercensitaire	-9	-24	+48	-47	+28
dont mouvement naturel (naissance/décès)	1	-17	-1	-7	+2
solde migratoire	-10	-16	+49	-40	+26

Le nombre d'habitants était de 900 en 1830, de 558 en 1872. 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 important de communication, elle a cependant bénéficié de sa proximité à MONTCLAR de QUERCY (3km) et de l'attractivité montalbanaise et dans une moindre mesure toulousaine. Sa population est en constante augmentation depuis le début des années 90, tendance confirmée par les résultats du dernier recensement de février 2006 soit 296 habitants.

C'est une population régulièrement répartie, 23,6 % dans la tranche 0-19 ans, 21,1 % pour les 20-39 ans, 25,6% pour les 40-59 ans, 15,9% pour les 60-74 ans et 13,8 % pour les plus de 74 ans et relativement jeune puisque 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, les 47 personnes nouvelles étant issues pour 25% du même département, pour 25 % de la même région, la commune étant limitrophe du département de Tarn et Garonne mais pour 50% du reste du territoire national.

6 – Le logement

Le parc de logement a fortement augmenté durant la période 1968-2006: 81/129 soit plus 60%. Il se répartit aujourd'hui en 109 résidences principales, 15 résidences secondaires et 5 logements vacants. Le logement individuel représente la totalité du parc.

56% de l'habitat est de construction particulièrement ancienne, puisque construit avant 1915. Après une stagnation jusqu'aux années 70 (4 logements) il est constaté une progression continue (6 sur 75/81, 13 sur 82/89, 20 sur 90/99). Depuis, permis de construire pour maisons individuelles ont été autorisés.

En matière de qualité, il s'agit d'un parc confortable puisque tous les logements occupés bénéficient de salle de bain/wc et 60% du chauffage central. Enfin, 90% des occupants sont propriétaires de leur logement.

Il n'existe pas de logement social HLM sur la commune. Cependant la Commune a réhabilité le bâtiment de l'ancienne mairie-école en 5 logements de taille variée offert à la location.

7 – L'emploi

La population active était de 101 personnes en 1999, soit un taux d'actifs de 48,6 %.

84 personnes sur 101 occupaient un emploi soit un taux de 84%, 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 28 en 1979 à 14 en 2000 avec en corollaire une augmentation de la superficie agricole utilisée (SAU) moyenne de 33 ha à 59 ha.

La superficie agricole utilisée représente 68% de la superficie de la commune, soit 1075 ha, dont 75% de terres labourables, principalement céréales et oléagineux. La superficie fourragère est de l'ordre de 500 ha.

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

Le cheptel était composé en 2000 de 790 bovins dont 395 vaches.

9 – Autres activités

La commune de MONTDURAUSSE abrite peu d'activités hors secteur agricole. Elles se résument à une entreprise de transport et une entreprise de travail du bois. Un commerçant en linge de maison sur marchés complète l'activité.

10 – Les services publics

Les services publics se résument en la mairie et un centre aéré qui accueille les mercredis et lors des vacances scolaires les enfants de la périphérie.

Les élèves en maternelle et primaire sont scolarisés soit au chef-lieu de canton, Salvagnac, soit à Monclar de Quercy, soit dans le cadre du RPI Beauvais/Montgaillard/Tauriac qui bénéficie d'un ramassage par autocar.

11 – Les équipements

Les principales voies de communication sont la RD 12 qui relie le village de MONTDURAUSE à MONCLAR de QUERCY au Nord et à la RD 999 (liaison Gaillac-Montauban) et SALVAGNAC au Sud, la RD 8 d'Est en Ouest et la RD 5 vers SAINT URCISSE. Toutes sont classées en 3^{ème} catégorie qui constitue le réseau courant départemental. Seuls un accident corporel a été recensé ces 5 dernières années, sur la RD 8.

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

L'alimentation en eau potable est assurée pour la partie Est de la Commune par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Moyenne Vallée du Tarn, pour la partie Ouest par le Syndicat des Eaux de Montclar/St Nauphary. 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 conditionné 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 de proximité sur l'ensemble du territoire avec tri sélectif. 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 MONTDURAUSSE 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.

Risque mouvement de terrain

L'inventaire cartographique des mouvements de terrain (GEODES) répertorie des glissements superficiels.

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 voire de nouvelles activités 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 MONTDURAUSSE

Comme souvent sur ce territoire, le bourg est constitué par le groupement de l'église, du cimetière, de la mairie et de l'école et quelques habitations. Il constitue le point terminal du RD 5. Sans construction de rue, l'essentiel de l'habitat est constitué de maisons isolées se développant à l'Est le long de la route départementale. Il est complété au Nord par une série de maisons individuelles récentes égrenées le long de la voie communale.

La zone constructible, reprise du précédent MARNU, a été limitée aux parcelles situées à proximité du bâti existant.

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.

Les hameaux

Le lieu-dit « La Plaine »

Situé à 600 mètres à l'Ouest du village, ce secteur est desservi par la voie communale qui prolonge le RD5 et comporte aujourd'hui une dizaine de logements répartis pour moitié entre anciennes fermes, pour moitié en maisons individuelles récentes. Figurant au précédent MARNU, le périmètre constructible a été remodelé afin d'intégrer l'habitat existant et réduire l'impact sur les terres agricoles. Ce secteur, d'une superficie de 6 ha dont 30% libres essentiellement en partie Nord-Ouest, est susceptible d'accueillir 4 à 5 habitations supplémentaires.

Le lieu-dit « Le Moulin »

Situé en limite communale de MONCLAR de QUERCY, ce lieu recense sept maisons individuelles récentes. Issue du précédent MARNU, cette zone a été uniquement agrandie dans sa partie Sud afin d'intégrer des terrains riverains hors débouché sur la RD8.

Constitué d'unités foncières importantes supportant déjà des constructions, le périmètre d'une superficie de 6 ha permettra d'accueillir sur les terrains libres 4 à 5 constructions.

Le lieu-dit « Roucanelle »

Situé à l'extrémité Nord-Est de la commune, le périmètre constructible (7,5 ha) s'appuie sur les parcelles supportant les 9 maisons individuelles existantes. Les terrains libres dans les interstices permettront d'accueillir 4 à 5 maisons supplémentaires.

Le lieu-dit « Saint Gervais»

Situé à l'extrémité Sud-Est du territoire communal, le précédent MARNU comportait un important secteur constructible de 13 ha. Le périmètre constructible a été à présent réduit de moitié et limité aux deux entités construites hors exploitation agricole. Les terrains libres permettront d'envisager une dizaine de constructions nouvelles.

Le lieu-dit « Le PY »

Situé à l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal, le précédent MARNU comportait un secteur constructible de 7ha. Le périmètre constructible a été à présent réduit à 4ha dont l'enveloppe est constituée par l'habitat existant. Les terrains libres permettront d'envisager deux à trois constructions nouvelles.

Pour chaque secteur, la desserte des nouvelles constructions devra respecter les restrictions d'accès sur route départementales tels qu'ils figurent sur le document annexe 3-2.

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

Ces périmètres de zones constructibles réduits en nombre par rapport au précédent document d'urbanisme MARNU, calqués sur le bâti présent, ont pour ambition de recentrer la construction sur le village 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 de desserte respectant la sécurité routière notamment le long des routes départementales.

La superficie de terrain ouverte à l'urbanisation qui représente de l'ordre de 2,8 % du territoire communal, soit environ 46 ha pour une superficie communale de 1592 ha et une surface agricole utilisée de 1075 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.