



PREFET DU TARN

**commune de MOUZIEYS-PANENS**

# CARTE COMMUNALE

approuvé après enquête  
publique et par délibération  
du Conseil Municipal  
en date du  
Mouzieys-Panens le :  
Le Maire

approuvé par  
arrêté préfectoral  
en date du  
Albi le :  
La Préfète

**1 - rapport de présentation**

## Table des matières

INTRODUCTION.....	3
1) Situation actuelle en matière d'urbanisme.....	3
2) Motivations de la commune.....	3
3) Régime juridique de la carte communale.....	4
ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL.....	5
1) Situation géographique.....	5
2) Situation administrative de la commune.....	6
3) Situation administrative des communes avoisinantes.....	6
4) Comparatif avec les communes avoisinantes.....	7
5) Voies de communication.....	7
6) Description du territoire communal.....	8
7) Démographie.....	10
8) Emploi.....	12
9) Activités économiques et services.....	13
10) Agriculture.....	13
11) Services publics – Vie associative.....	15
12) Équipements.....	15
13) Réserves foncières.....	16
14) Contraintes et risques.....	18
LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU.....	20
1) Objectifs de la collectivité.....	20
2) Parti d'aménagement retenu.....	20
INCIDENCES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT ET L'IMPACT FONCIER.....	23
1) Parti d'aménagement.....	23
2) Respect de l'espace agricole.....	23
3) Préservation des activités économiques.....	23
4) Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité.....	23
5) Prise en compte des paysages et de l'environnement.....	24
6) Impact financier.....	24
PRISE EN COMPTE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET CONCLUSIONS AU VUE DES OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ÉTAT.....	25



# Introduction

## 1) Situation actuelle en matière d'urbanisme

La commune ne dispose, à ce jour, d'aucun document d'urbanisme. Elle est donc régie actuellement par le règlement national d'urbanisme ( R.N.U) qui comporte un ensemble de règles générales d'utilisation du sol applicables en n'importe quel point du territoire et rappelées aux articles L 111-1 et suivants et R 111-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Le principe du règlement national d'urbanisme est basé sur l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme.

**Art L 111-1-2 Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 36**

*« 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, 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 des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;*

*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 IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »*

## 2) Motivations de la commune

L'initiative de l'élaboration de la carte communale a été prise par le conseil municipal de Mouzieys-Panens par délibération du 25 juin 2008. La commune a souhaité engager la procédure en demandant la mise à disposition des services de la direction départementale des territoires pour l'établissement de la carte communale en application de l'article L 121.7. du Code de l'Urbanisme.

La municipalité souhaite se doter d'un document d'urbanisme adapté aux communes rurales pour déterminer, après concertation, les zones qui seront réservées à l'urbanisation et celles qui en seront préservées.

Par cette démarche, elle poursuit un double objectif. D'une part, faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et d'autre part, maîtriser l'ouverture à l'urbanisation en fonction de l'évaluation de ses besoins, de la capacité des réseaux à desservir de nouvelles zones, le tout en préservant la vocation des espaces naturels et agricoles. La carte communale permet en outre de planifier le développement de la commune, avec cohérence sur un moyen terme (7 ans environ) en fonction des capacités d'accueil et des enjeux du territoire. La commune ouvrira donc des terrains à la construction pour stimuler la venue de populations nouvelles en ouvrant à l'urbanisation un seul secteur: le village de Mouzieys-Panens.

### 3) Régime juridique de la carte communale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) 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 Mouzieys-Panens a été effectuée notamment au regard des 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° Évalue 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, du changement de destination, de la réfection ou de 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.*

*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.*

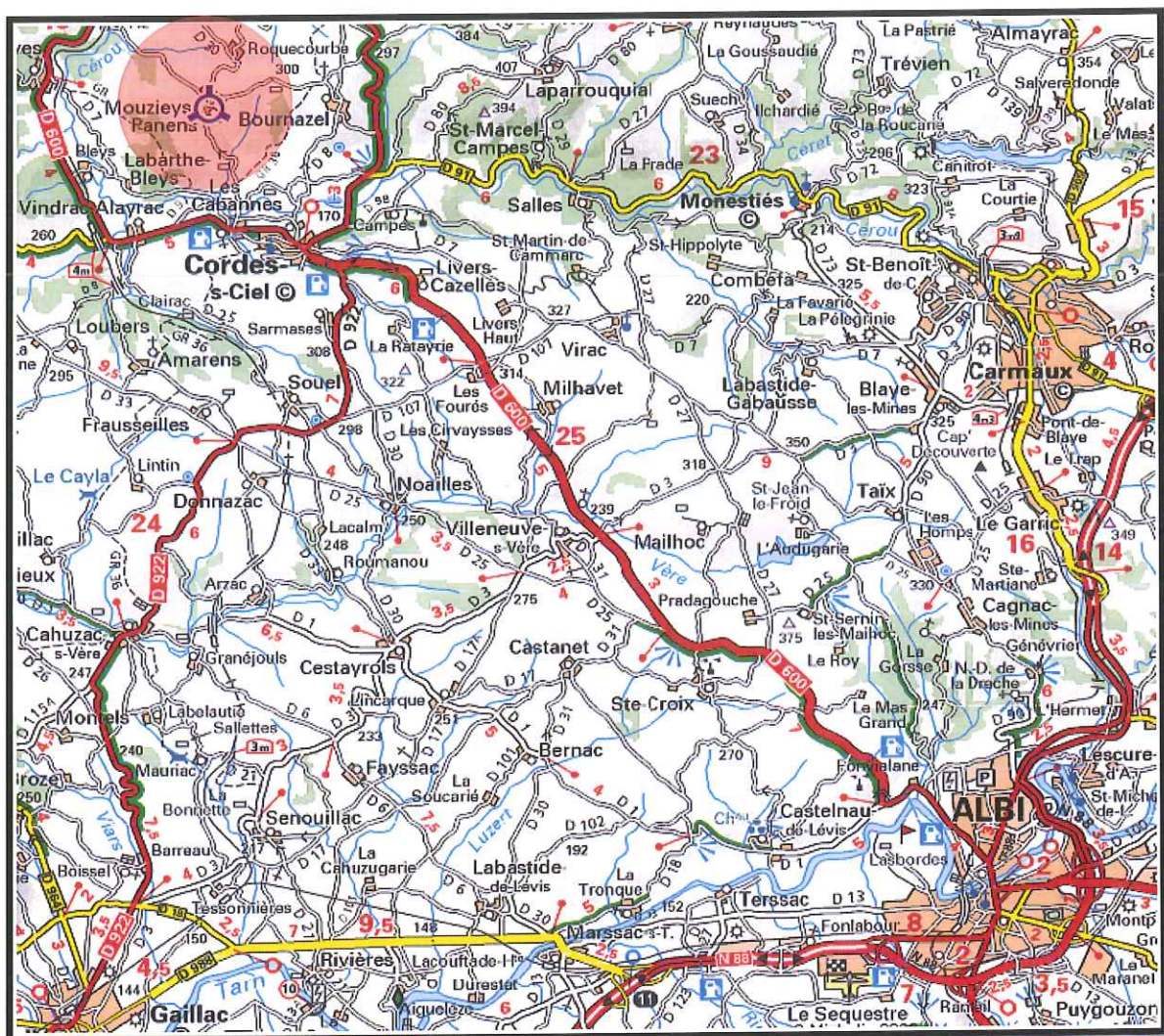
*Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.*

*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. »*



# ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL

## 1) Situation géographique



Mouziéys-Panens se situe au nord-ouest du département du Tarn à 29km d'Albi et à 5km de Cordes-sur-Ciel.

La commune, de par sa morphologie, présente un réseau hydrographique plus conséquent au nord qu'au sud avec 8 cours d'eau sur son territoire.

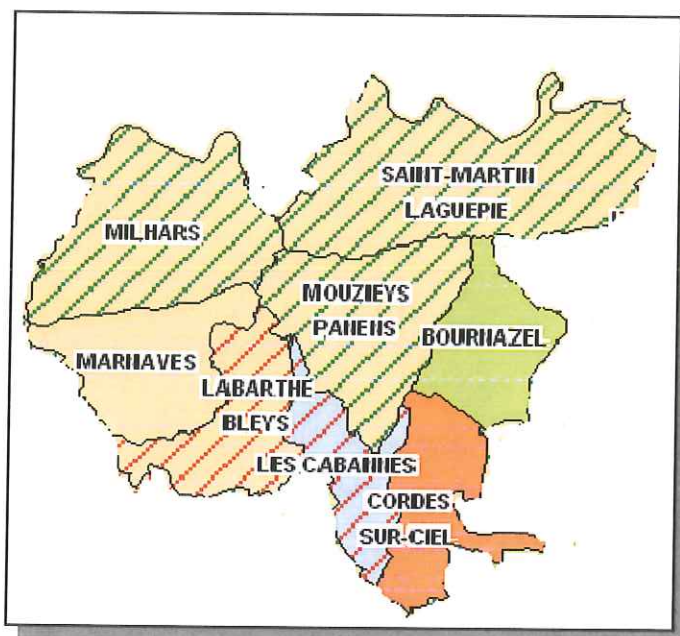
Bornée au nord par la commune de Milhars ainsi que Saint-Martin de Laguëpie, elle est limitrophe à l'est par Bournazel et Cordes, au sud par Les Cabannes et à l'ouest par Vindrac-Alayrac, Labarthe-Bleys et Marnaves. Elle totalise une superficie de 1313 ha étagés entre 150m et plus de 300m d'altitude.



## 2) Situation administrative de la commune

Rattachée à l'arrondissement d'Albi et au canton de Cordes sur Ciel, la commune fait partie de la communauté de communes du Pays Cordais. Elle entre dans le périmètre du pays de l'Albigeois et des Bastides.

## 3) Situation administrative des communes avoisinantes



A l'exception de la commune de Marnaves qui n'a pas souhaité se doter d'un document d'urbanisme opposable, les autres communes avoisinantes à Mouziéys-Panens ont ou sont en cours de dotation de documents d'urbanisme autre que le règlement National d'Urbanisme (RNU).

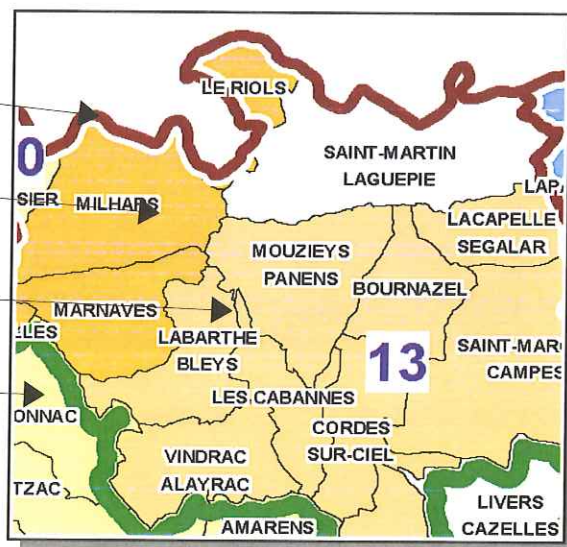
- RNU
- RNU et CC en élaboration
- RNU et PLU en élaboration
- CC approuvée
- POS en révision > PLU
- PLU approuvé

Limite de département

Communauté de communes du  
Causse nord-ouest du Tarn

Communauté de communes du Pays Cordais

Limite de ScoT PVGBVD\*



\* CC: Carte Communale

\* POS: Plan d'Occupation des Sols

\* PLU: Plan Local d'Urbanisme

\* RNU: Règlement National d'Urbanisme

\* PVGBVD : Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou

#### 4) Comparatif avec les communes avoisinantes

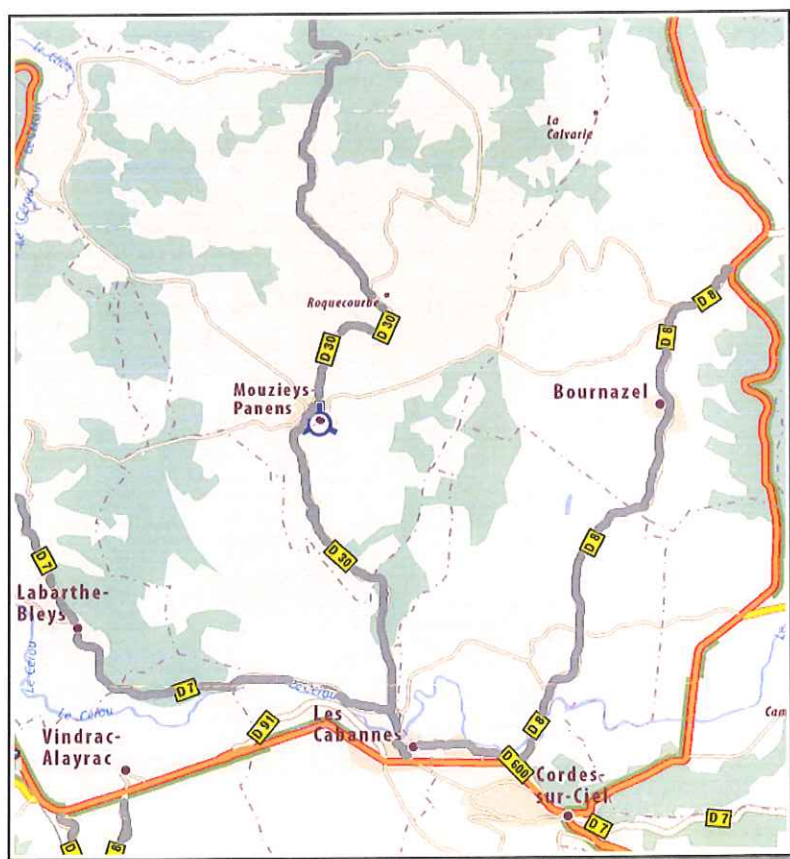
NOM COMMUNE	Surface (ha)	Nbre habitants 2006	Doc. urbanisme	Date approbation	EPCI*
Mouzieys-Panens	1313	206	RNU	-	OUI
S-M Laguëpie	2151	432	RNU	-	NON
Bournazel	741	160	Carte communale	01/02/06	OUI
Cordes s/ Ciel	827	1012	PLU	26/02/07	OUI
Les Cabannes	616	342	POS	04/02/88	OUI
Labarthe Bleys	906	83	RNU	-	OUI
Marnaves	1029	85	RNU	-	OUI
Milhars	1628	262	RNU	-	OUI

\* EPCI: Établissement Public de Coopération Intercommunale

#### 5) Voies de communication

La commune de Mouzieys-Panens est traversée de sud en nord par la route départementale N°30 de 3<sup>e</sup> catégorie, qui relie Cordes et les Cabannes au Riols.

Le nœud viarie le plus important est situé au niveau du bourg. Il est constitué de routes communales qui desservent principalement, soit des hameaux sur les communes voisines, soit des exploitations agricoles et des maisons isolées sur la commune.



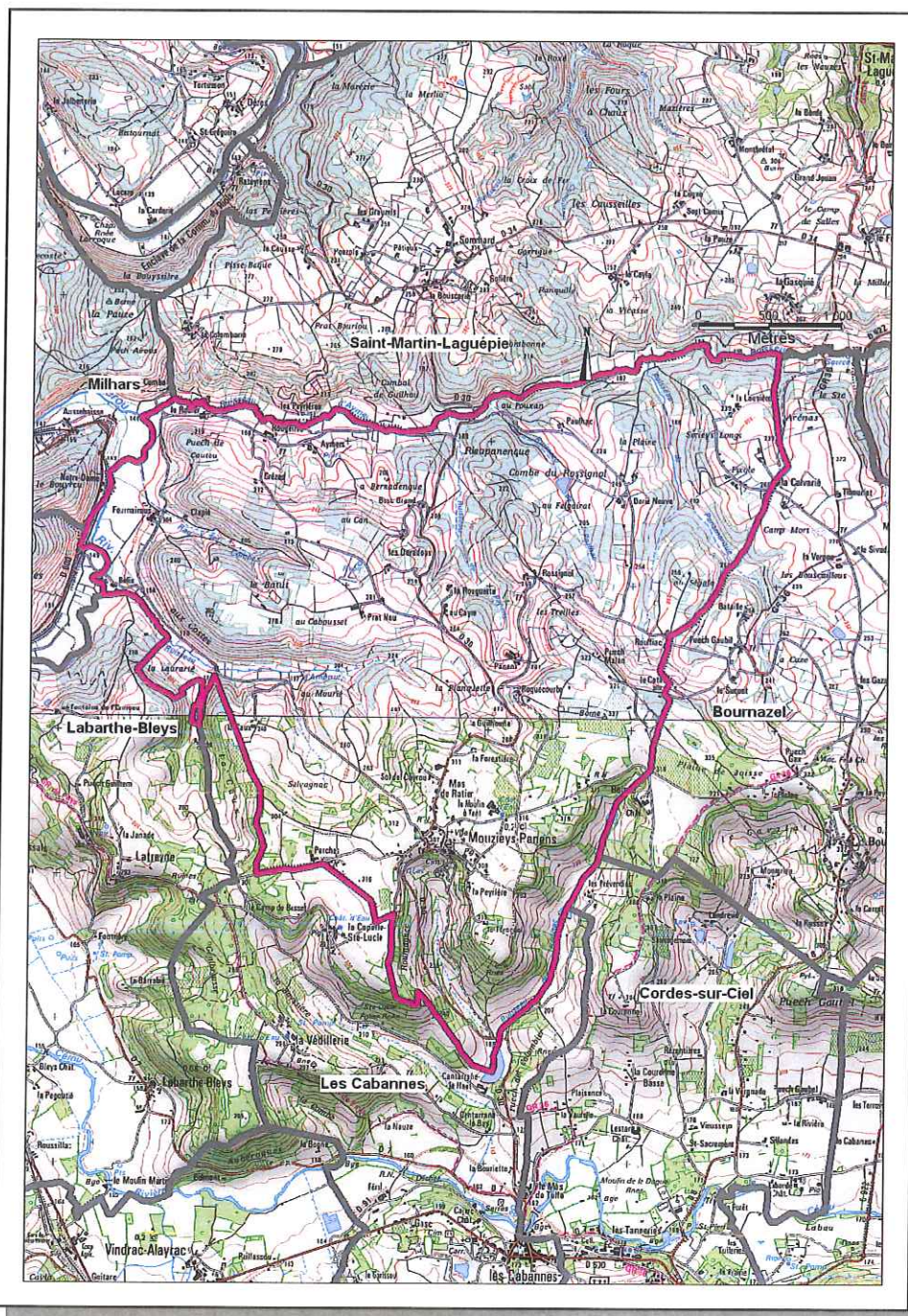


## 6) Description du territoire communal

### 6.a) Géomorphologie:

La commune de Mouziéys-Panens est implantée sur l'ensemble paysager du plateau Cordais. Dessinée au nord par les contours de la rivière du Céro, elle est marquée par un relief accidenté à l'ouest et au sud variant entre 150m et 328m d'altitude. Le paysage de la commune est sculpté par les vallées des cours d'eau qui la traversent (ruisseau de Panamanque, ruisseau de Paulhac, ruisseau Panens, rau des Combes, ruisseau d'Ampoul) ou qui la bordent (ruisseau d'Aymer, rivière du Céro, ruisseau de Rayssac).

SCAN 25 modifié





### **6.b) Bâti:**

A l'image du bâti des communes avoisinantes, les constructions en pierres calcaires sont présentes sur tout le territoire sous divers aspects: églises, château, fours à pain, lavoirs, pigeonniers, murs de clôture et de soutènement.

Ces constructions en pierre de pays s'accrochent à la falaise en crête de plateau avec des murs remparts et un demi-viaduc routier (encaissé dans la falaise) réalisé pour supporter la RD30 qui accède au village.



Tout cet ensemble bâti est en vis à vis avec le village de Cordes-sur-Ciel (photo ci-dessous).



Cette co-visibilité implique une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute construction réalisée sur la partie sud du territoire.

L'habitat s'est essentiellement regroupé autour du village. Quelques constructions récentes sont venues se greffer le long des routes communales et départementales. Ce phénomène linéaire générant des successions d'accès sur les routes secondaires est particulièrement visible sur la route communale reliant Mouziéys-Panens et Bournazel.

Parcelle non bâtie, bourg de Mouziéys-Panens

### **6.c) Histoire:**

Mouziéys-Panens provient de l'association de deux noms à caractère germanique Mothari, Moderius qui était un nom de personne germanique devenu nom de lieu sans suffixe et Panno, suivi du suffixe ingos, devenu en occitan ens.

En 1790, la municipalité de Mouziéys était rattachée au canton de Cordes, district de Gaillac; alors que Panens appartenait au canton de Milhars, district de Gaillac.

C'est en 1810 que la réunion des deux communes de Mouziéys et Panens, par décret du 2 novembre a donné la configuration actuelle.

Le village est situé au sommet d'un coteau calcaire, l'église paroissiale en contre-bas sur le penchant, domine la vallée du Cérrou

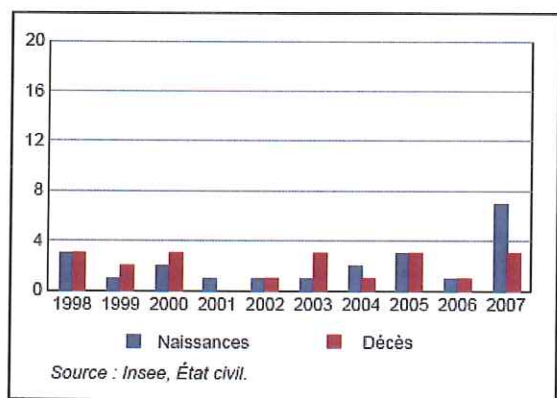
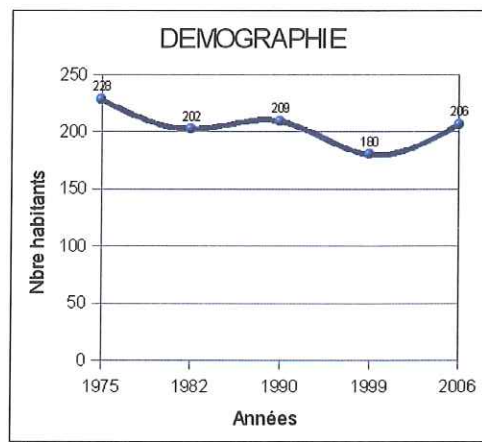
Le bourg possède en son centre un beau château datant du début du 19<sup>e</sup> siècle, une église (St Michel) de style gothique datant du 16<sup>e</sup> siècle installée dans le vallon en contre-bas du village et une chapelle (St Dominique), ancienne dépendance du château. On trouve également sur le territoire communal, une deuxième église (St. Pierre) à Panens (route de Riols) dotée d'un clocher fortifié pourvu d'ouvertures au centre.

## 7) Démographie

### 7.a) Évolution de la population

La commune comptait au *recensement provisoire* de 2007 : 209 habitants contre 206 lors du recensement INSEE de 2006 ce qui porte la densité du nombre d'habitants au km<sup>2</sup> aux alentours de 15,7 contre 60 hab/km<sup>2</sup> pour la moyenne départementale.

	1975	1982	1990	1999	2006
<b>Population</b>	228	202	209	180	206

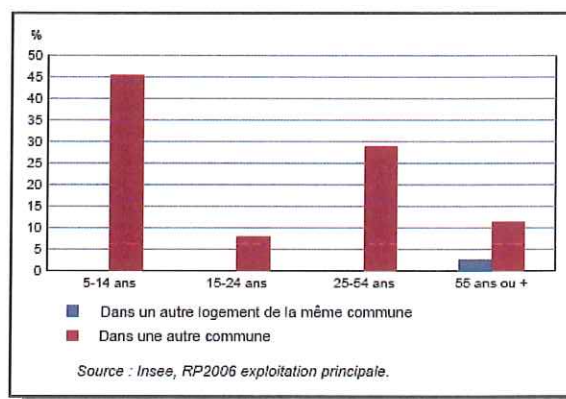


Après une baisse du nombre d'habitants de l'ordre de 14% en 1999, la population atteint à nouveau les chiffres de 1990. Ceci s'explique par un taux de décès qui est resté stable depuis plusieurs années (1,5%) et un pic de naissances en 2007 de l'ordre de 3,5%.

Source INSEE 2009

### 7.b) Mouvement de population

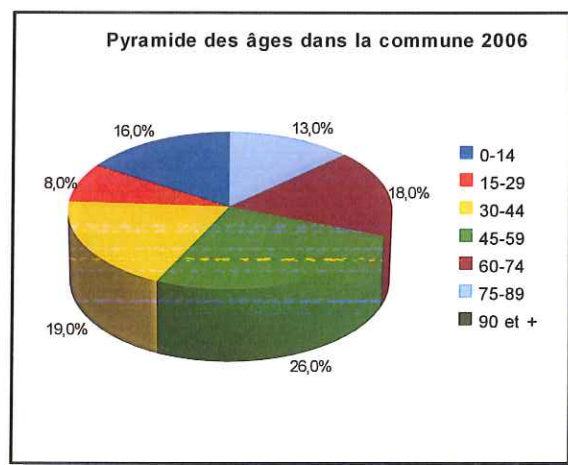
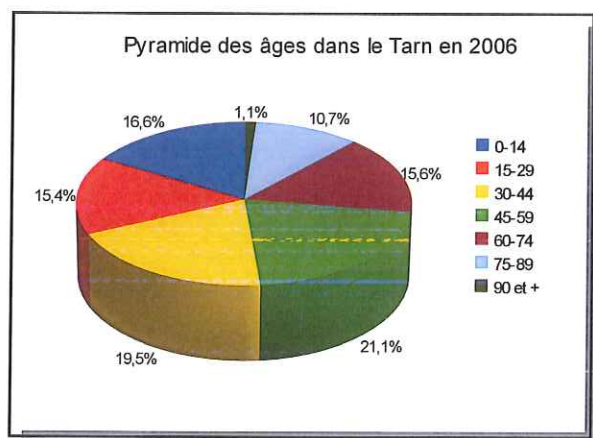
La tendance des déménagements et aménagements **sur les 5 dernières années** montre que 76,8% des personnes occupent le même logement sur la commune, 8,6% sont arrivées d'une autre commune du même département, 4% sont arrivées d'un autre département de la même région et 7,1% des nouveaux habitants proviennent d'une autre région.



### 7.c) Pyramide des âges:

La part de population des 15-64 ans reste légèrement inférieure par rapport à celle du département.

La répartition des âges reste équilibrée avec une part plus importante des 45-59 ans.

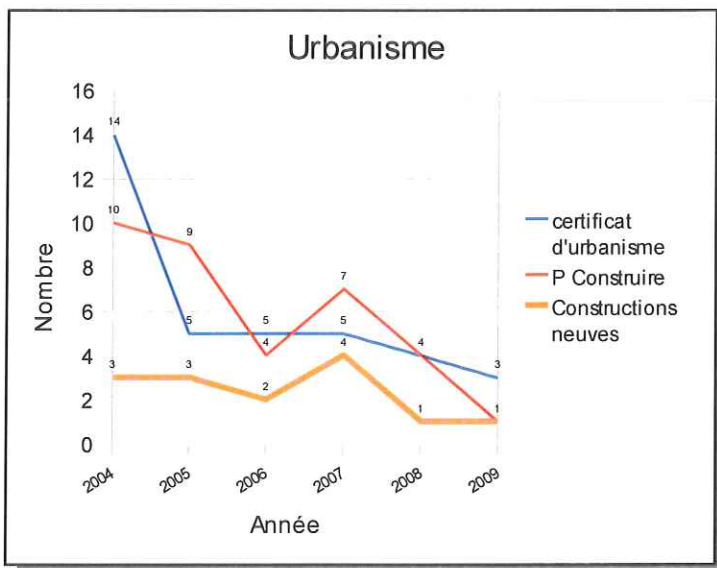




### 7.d) Évolution de la construction

L'évolution de la construction sur le territoire reste raisonnable pour un village de 200 habitants. A l'image des communes rurales, la chute des demandes de permis de construire est marquée sur les 6 dernières années. Cependant, l'attrait des constructions anciennes, le cadre de vie et la proximité relative des commerces sur Les Cabannes ou Cordes-sur-Ciel favorisent les demandes de permis de construire sur le territoire.

Autorisations délivrées	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Demandes de CU	14	5	5	5	4	3
Permis de construire	10	9	4	7	4	1
dont Constructions neuves	3	3	2	4	1	1



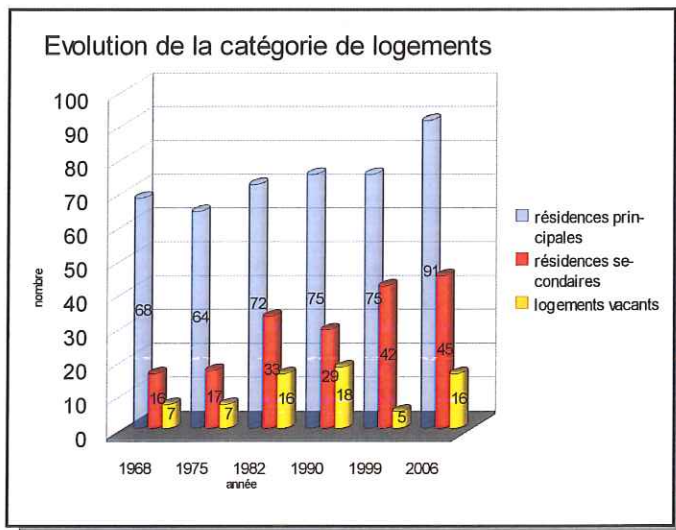
Sur les 6 dernières années, 14 constructions neuves ont été réalisées sur la commune entrainant une moyenne de 2,4 constructions par an.

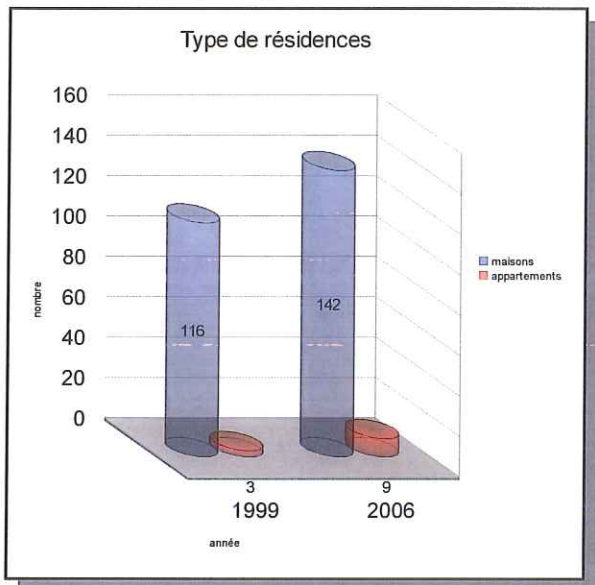
Sur les 10 dernières années, les **16 constructions neuves** ont utilisé **5,6ha** de terrain, ce qui représente une moyenne de 3500m<sup>2</sup> par construction.

### 7.e) Type de logement

L'occupation de logements secondaires représente une part importante dans les différentes catégories de résidences présentes sur le territoire. L'attrait de la pierre, la proximité de Cordes-sur-Ciel et le cadre de vie ont favorisé cet engouement pour l'achat de ce type de biens.

Alors que le marché de la construction des résidences principales est resté stable (70 ±5) jusqu'en 1999, on note, en 2006, une reprise dans l'évolution du nombre de ces constructions qui sont en majorité des maisons individuelles.





Parmi les 91 logements occupés à titre de résidence principale:

- 77 sont occupés par des propriétaires (84,8%)
- 12 sont loués (13%)
- 2 sont occupés à titre gratuit (2,2%).

Les besoins en logements, pour répondre au desserrement des ménages et à l'attrait du prix des terrains, se sont surtout traduits par de la construction de maisons neuves, délaissant la restauration du parc bâti ancien.

## 8) Emploi

### 8.a) Répartition de l'emploi

On constate une **diminution du nombre de personnes actives** associée à une diminution conséquente du nombre de chômeurs entre 1999 et 2006. Le pourcentage de personnes inactives a, quant à lui, augmenté de plus de 33% en dix ans.

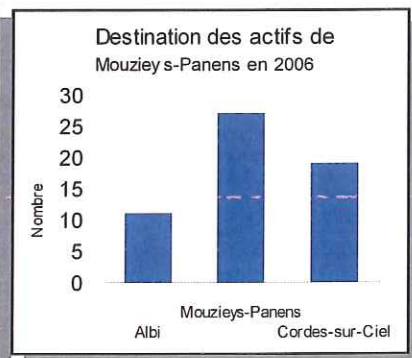
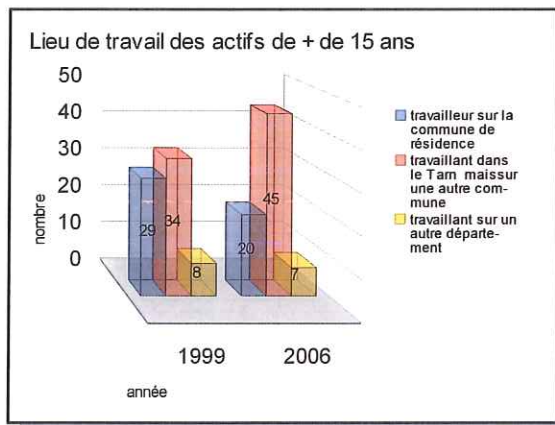
Alors que la tranche des 15-64 ans (actifs et inactifs) est passée de 111 personnes à 122 entre 1999 et 2006 (+10%), la **population active** est restée stable aux alentours de 80 personnes.

	dans la commune		dans le Tarn		dans la commune	
	1999	2006	1999	2007	Hommes	Femmes
Actifs employés	64,0%	58,1%	58,6%	62,4%	47,4%	52,6%
Actifs chômeurs	9,0%	5,6%	9,5%	8,2%		
Inactifs (élèves, stagiaires non rémunérés,...)	6,3%	8,9%	10,9%	9,3%	-----	
Inactifs (retraités, préretraités, autres)	20,7%	27,4%	20,7%	20,1%		

### 8.b) Lieu de travail des personnes actives

La majorité des actifs qui travaillent sur une autre commune a augmenté significativement entre 1999 et 2006 (+32%).

A contrario, la part des personnes qui résident et travaillent sur la commune a diminué de 31%.





## 9) Activités économiques et services

La vocation économique principale est l'agriculture et ses dérivés. Cependant, Mouzieys-Panens compte quelques autres activités:

- 2 maçons
- 1 électricien
- 1 plâtrier
- 4 personnes offrant des services liés aux espaces verts

### Nombre d'établissements par secteur d'activités:

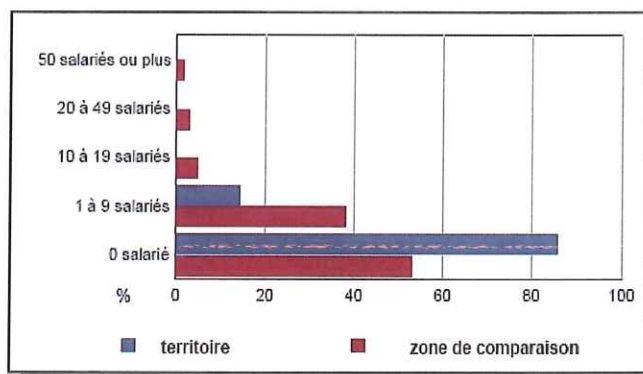
Au 1<sup>o</sup> janvier 2007: hors activité agricole

	nombre	Évolution (%) 2000-2007
industrie	0	-100
construction	4	33,3
commerces	1	0
services	2	-33

A l'image des communes rurales, les entreprises du territoire sont de petites structures artisanales sans ouvriers. Les emplois où l'on recense le plus de salariés sont:

- les établissements de service et
- les établissements liés à la construction.

Zone comparaison: Département  
Source INSEE 2009



## 10) Agriculture

La chambre d'agriculture a réalisé un diagnostic foncier rural et agricole de la commune en octobre 2009.

### 10.a) Principaux constats

L'activité agricole représente une part non négligeable des sources d'emploi de la commune.

Mouzieys-Panens compte 21% d'agriculteurs parmi sa population active contre 5% pour le département (2009).

La superficie de la commune se compose comme suit:

- 752ha soit **57%** de la commune est utilisée en **surface agricole**.
- 357ha soit **27%** de la surface de la commune est occupée par des **forêts**.
- 204ha soit **16%** sont dédiée à la **voirie et à l'urbanisation**.

Le nombre d'exploitations déclarées à la PAC a diminué d'une seule exploitation entre 2000 et 2006 ce qui représente (-7%), pourcentage équivalent au département avec une diminution de -9%.

Année de référence	Nombre de déclarants PAC		Surface Agricole Utilisée (SAU)	
	2000	2006	2000	2006
Exploitations sur la commune déclarant la PAC	14	13	810 ha	761 ha

Sur les 27 structures agricoles (36 exploitants) qui travaillent sur au moins 1 parcelle de la commune, 13 sont issues de la commune et 14 proviennent des communes voisines. Elles représentent 48 ateliers de production dont 26 sont liés à l'élevage, 12 sont liés à la production végétale et 10 consacrés à la grande culture.

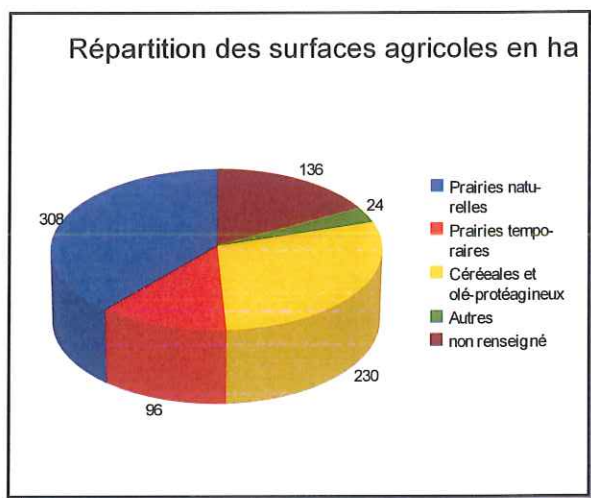
La commune compte 20 sites agricoles utilisés par 15 structures dont 12 ont leur siège sur la commune.

Sur les 794ha exploités par les 27 structures, 20ha sont en vigne et 1 parcelle est dédiée au maraîchage.

La proportion des terres labourables (41%) est pratiquement identique à celle des prairies naturelles (39%).

Sont dénombrées sur la commune 17 exploitations individuelles, 4 EARL et 6 GAEC.

Les exploitations sont réparties essentiellement sur le nord et l'est du territoire d'étude.



L'âge des exploitants agricoles:

Tranche d'âge des exploitants	Moins de 40 ans	40-54 ans	55 ans et +
Nombre	12	12	11
Moyenne d'âge	33	48	59

### 10.b) Contraintes

La commune est incluse dans l'aire géographique de production de lait et transformation « AOC-Roquefort » et de l'appellation d'origine contrôlée « AOC Gaillac ».

### 10.c) Installations classées

Le diagnostic agricole d'octobre 2009 n'a pas relevé la présence d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), cependant les 12 sites d'élevage relèvent tous du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).



## 11) Services publics – Vie associative

Les services publics et équipements présents sur la commune sont:

- La mairie
- Un terrain de sports

Les équipements dont la commune dépend:

- Un regroupement pédagogique intercommunal avec Cordes pour l'école primaire et le collège : SIRP de Cordes (*Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique*)
- Une crèche/garderie sur Les Cabannes
- ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural) du Ségala qui regroupe 6 communes (aide à domicile)

## 12) Équipements

### 12.a) Eau potable

Gestionnaire: le SIAEP (*Syndicat Intercommunal Adduction Eau Potable*) du pays Cordais

### 12.b) Électricité

L'alimentation électrique est gérée par le SDET (*Syndicat D'Electrification du Tarn*)

### 12.c) Assainissement

La commune dispose d'une station d'épuration (filtres à roseaux) en service depuis début 2010 qui traite les effluents du bourg avec une capacité de 60 équiv./habitants. Sur le reste de la commune les effluents sont traités par un système d'assainissement individuel. Un schéma communal d'assainissement a été approuvé le 2 décembre 2004.

### 12.d) Déchets

La commune ne dispose pas d'installation de traitement et de valorisations des déchets ménagers. La collecte des déchets est assurée par le SICTOM du pays Cordais.

### 12.e) Réseau pluvial

Le réseau pluvial s'organise à partir de fossés à ciel ouvert et de ruisseaux. La topographie des terrains permet une bonne évacuation des eaux de ruissellement des zones construites.

### 12.f) Transports en commun

Il n'existe pas de ligne régulière de transports collectifs de personnes, ni de transport scolaire primaire.

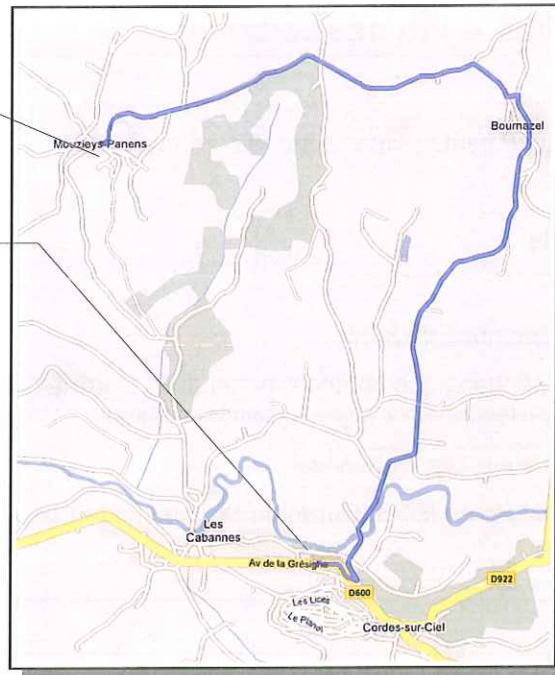
Le transport scolaire du secondaire est organisé par les services départementaux (FEDERTEEP) du Conseil Général du Tarn.

La liaison entre le village et le collège de Cordes se fait via le village de Bournazel du lundi au vendredi.

Les départs ont lieu à 7h40 sur la place du village et les retours à 17h37 sauf le mercredi où l'arrivée à 13h36. Le temps de parcours moyen est de l'ordre de 15mn.

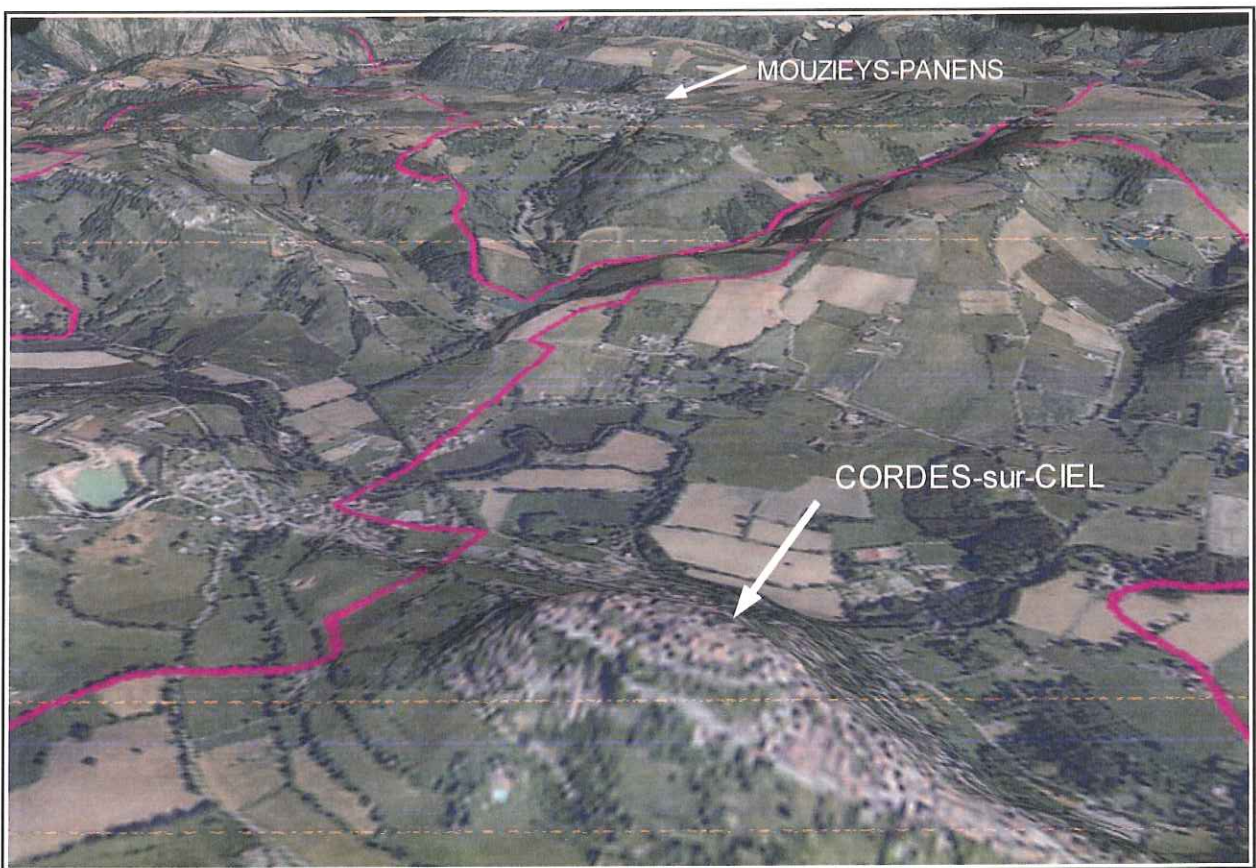
Place de la mairie  
D: 7H40  
A: 17H37

Collège de Cordes  
A: 7H55  
D: 17H15

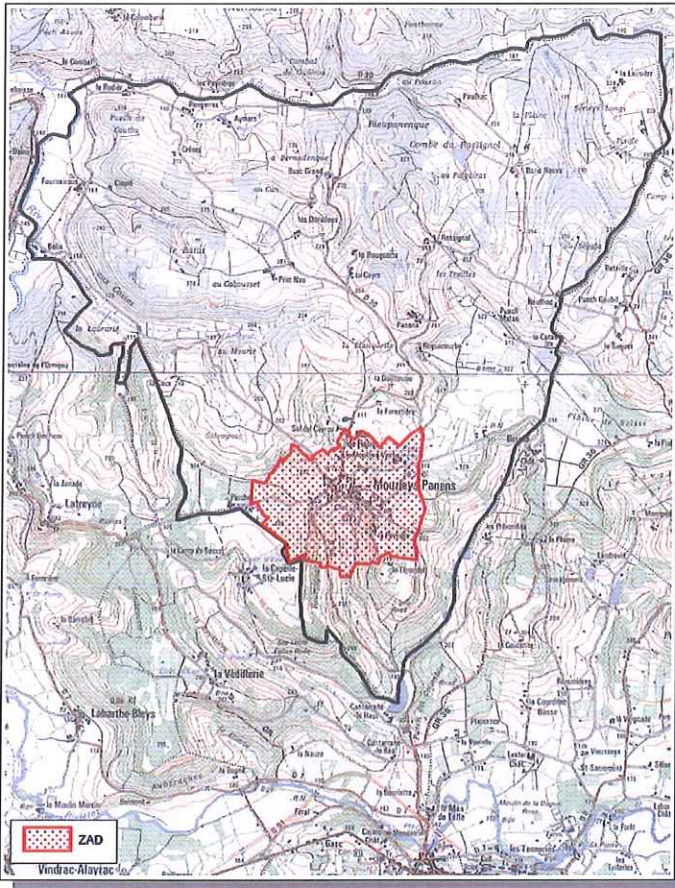


### 13) Réserves foncières

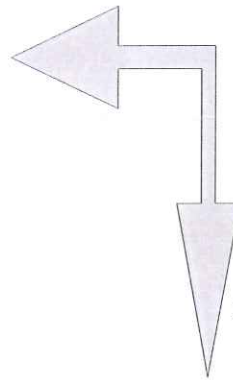
La commune dispose d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) qui a été motivée par la délimitation d'un périmètre de co-visibilité avec le village de Cordes-sur-Ciel.







L'arrêté préfectoral du 2 septembre 1999, toujours en vigueur sur cette zone, permet un droit de préemption communal jusqu'en septembre 2013.



Zoom de la ZAD





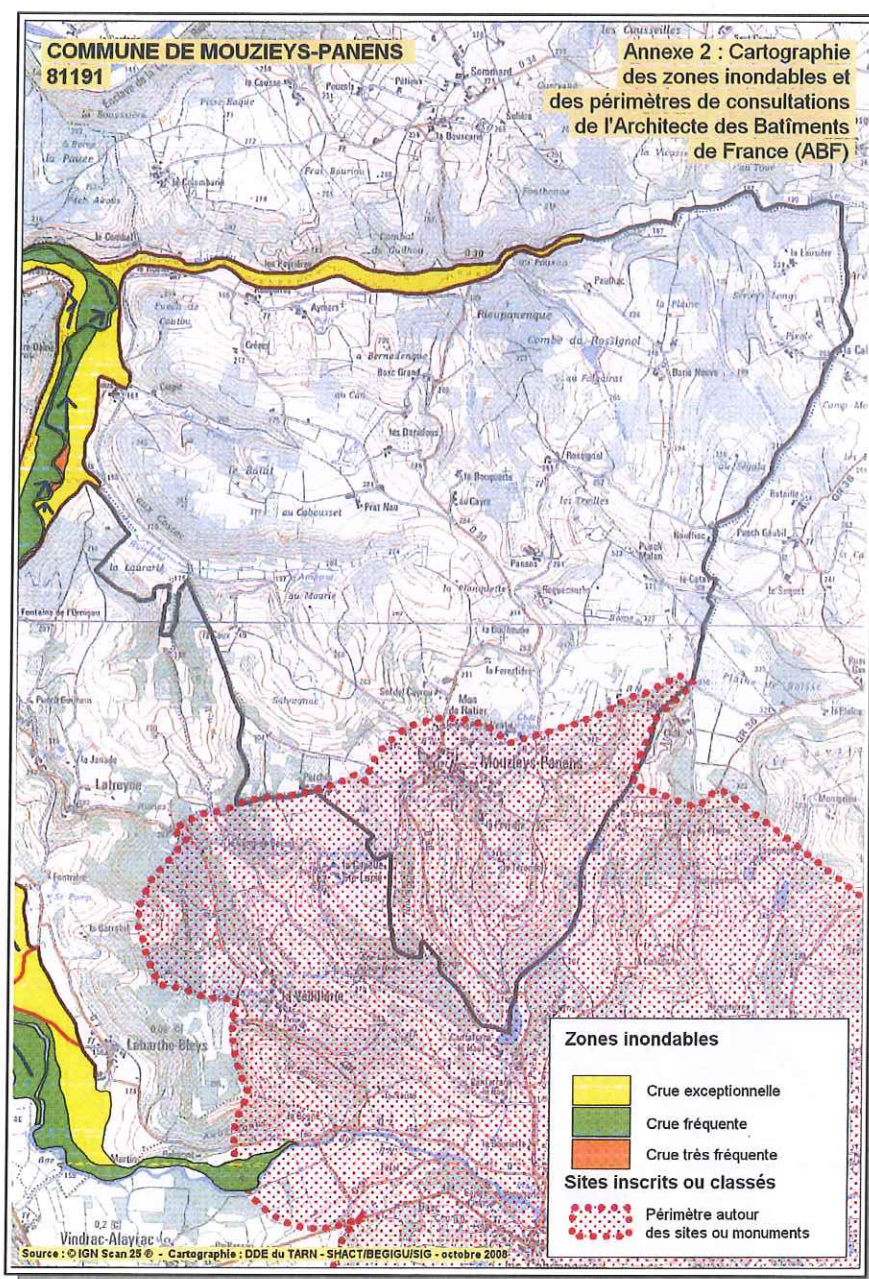
## 14) Contraintes et risques

### 14.a) Servitudes d'utilité publique

Mouzieys-Panens est impactée par une servitude d'utilité publique liée à la présence d'un monument historique au cœur du village. Cette servitude s'inscrit dans un périmètre de 500m autour de l'église St. Michel de Mouzieys datant du 23 avril 1979 et classée aux MHC\*.

Le sud de la commune est assujéti à un périmètre de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), englobant en totalité le bourg et défini autour du site inscrit de Cordes-sur-Ciel depuis le 18 mars 1976.

La commune est traversée par une ligne électrique haute tension (>50kV) qui relie Cordes et Lexos. Bien que cet ouvrage ne soit plus exploité, la servitude demeure (cf annexes 3.1).



\*MHC: Monuments Historiques Classés







# LE PROJET COMMUNAL ET LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

## 1) Objectifs de la collectivité

Le Conseil Municipal tient à maîtriser le développement de l'urbanisation de sa commune par une identification de secteur ouvert à l'urbanisation et un zonage cohérent afin de:

- gérer son développement,
- conforter l'urbanisation sur le bourg,
- protéger l'identité de la commune,
- assurer une gestion économe de l'espace.
- préserver l'agriculture et les paysages,
- permettre le maintien de l'activité agricole en évitant toute forme de mitage dans les espaces naturels et agricoles,
- tenir compte de tous les risques et servitudes connus, (inondations, mouvements de terrain, ...),
- ne pas compromettre la sécurité routière, notamment lors de la création d'accès nouveaux sur les routes les plus importantes,
- tenir compte des réseaux d'alimentation existants (eau – électricité) et des projets d'extension.

## 2) Parti d'aménagement retenu

Le parti d'aménagement retenu consiste, dans le respect des espaces naturels et de l'activité agricole, à renforcer sans trop étendre, les zones déjà urbanisées en comblant les dents creuses pour optimiser l'usage des réseaux tout en permettant d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains .

Dans cette perspective, le conseil municipal s'est fixé comme objectif d'accueillir une moyenne de trois constructions neuves par an pour les sept prochaines années.

Au vu des contraintes environnementales, géographiques, topographiques, économiques et agricoles, la commune a opté pour définir un périmètre urbanisable cohérent, respectueux des enjeux de la commune et du développement durable .

Après réflexion, le choix s'est porté sur la définition d'un seul zonage autour du bourg, le reste des constructions sur la commune étant principalement liées à de l'activité agricole. Le parti de définir un zonage supplémentaire ou trop étendu aurait entraîné un étalement d'urbanisation linéaire le long des routes principales et des coûts d'aménagements conséquents.



Commune de MOUZIEYS-PANENS

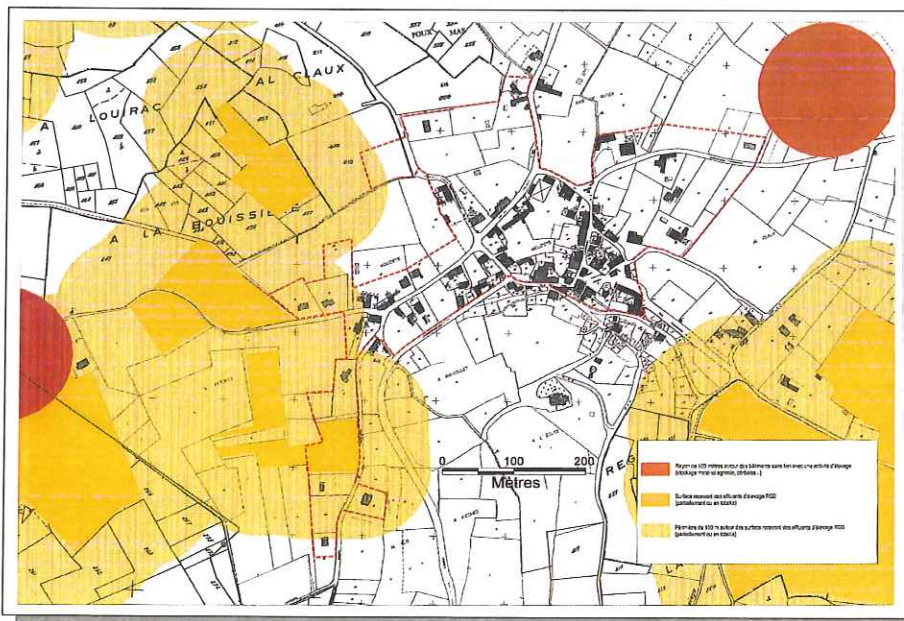
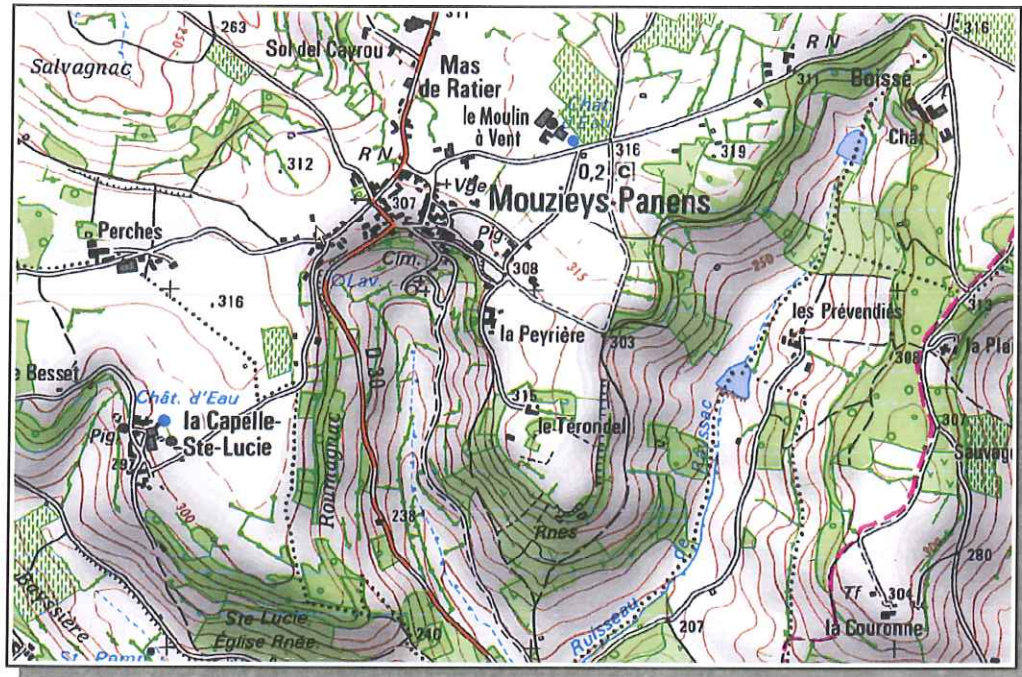


Pour cette zone agglomérée, selon les secteurs, la capacité actuelle de desserte en eau potable est soit suffisante, soit fera l'objet d'un renforcement pour alimenter les futures constructions.

De plus, le fait que la station d'épuration ne soit dimensionnée que pour recevoir les effluents du village, conforte la décision de limiter la zone constructible au seul bourg de la commune.

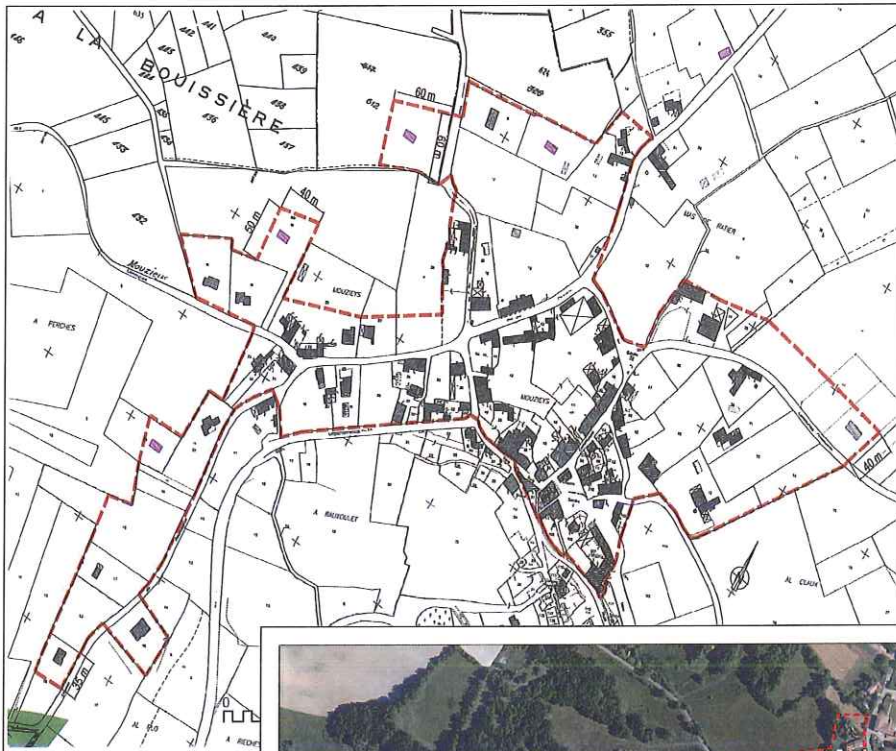
## Le zonage:

La zone à ouvrir à l'urbanisation se situe autour du bourg actuel avec une extension vers le nord et l'est. Cette configuration découle, en grande partie, de la morphologie du terrain qui ne laisse pas trop d'alternatives à l'extension du bourg dans sa partie centre sud, mais également à la définition de l'impact envers les exploitations et parcelles agricoles en activité.



Au sud-ouest, les plans d'épandage sont déjà impactés par les constructions existantes. Le zonage à cet endroit du territoire pour combler les « dents creuses » a peu d'impact sur l'agriculture.





L'extension de la zone constructible sur le front sud-ouest formant un effet de «croissant» rentre dans une logique d'urbanisation propre à ce site avec une mise en valeur de l'effet balcon projeté par l'urbanisation en crête de vallon.

Le périmètre constructible qui intègre les surfaces déjà urbanisées et les terrains ouverts à la construction future, représente une **surface totale de 14,6 hectares** soit 1,11% de la surface totale de la commune. La surface des terrains **restant à urbaniser** représente, quant à elle, **4,1hectares** soit 0,3% de la superficie communale.

Il faudra veiller, dans tous les cas, à ne pas bloquer l'accès à l'arrière des parcelles bâties, ce qui aurait pour effet d'augmenter l'étalement urbain et bloquerait rapidement le potentiel foncier à proximité du bourg.



# INCIDENCES DU PARTI D'AMÉNAGEMENT SUR LE CADRE DE VIE, L'ENVIRONNEMENT ET L'IMPACT FONCIER

## 1) Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement découle de l'organisation actuelle de l'urbanisation dans la commune et de la volonté de fixer les zones ouvertes à l'urbanisation afin de densifier les constructions sur le bourg existant.

Il répond également aux exigences multiples du 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.

## 2) Respect de l'espace agricole

Le souci du respect de l'activité agricole a présidé à l'élaboration du zonage de la carte communale, en se fondant sur les orientations suivantes :

- la zone a été définie dans le bourg, tout en tenant compte de l'existence des équipements publics pour l'arrivée de nouvelles populations,
- les terrains constructibles se trouvent à proximité du bourg et ont peu d'impact sur les exploitations agricoles et les plans d'épandage existants à proximité,
- la limitation des zones constructibles par rapport à la superficie globale de la commune :  
une surface totale de la zone constructible, y compris les parties déjà urbanisées et leurs espaces publics, qui s'élève à 14,6 ha représentant environ 1,11 % de la superficie de la commune laissant toute sa place à l'espace agricole.

Par l'élaboration de sa carte communale, la commune de Mouzieys-Panens souhaite proposer des terrains à la construction pour continuer le renouvellement de la population en confortant les secteurs déjà bâtis, à l'écart des espaces agricoles.

## 3) Préservation des activités économiques

Les principales activités dans la commune sont tournées vers l'agriculture et les services dérivés. La définition de la zone urbanisée n'affecte en aucun cas le développement économique de Mouzieys-Panens.

## 4) Prise en compte de la qualité de vie et de la sécurité

Les terrains constructibles desservis par la route départementale sont situés dans le périmètre du bourg où la vitesse est limitée, la structure viaire ne permettant pas des allures excessives. Les accès sur la route départementale ne seront pas autorisés lorsque les parcelles ou unités foncières sont desservies par des routes secondaires (voies communales ou chemins ruraux). En cas d'impossibilité de sortir sur des voies secondaires, les accès à la route départementale pourront être tolérés à condition qu'ils soient positionnés au plus près d'accès existants ou en lieu et place d'accès existants à aménager. Les accès aux parcelles constructibles bordant les routes départementales feront l'objet d'une consultation auprès des services départementaux de la voirie et des transports (DVT) du Conseil Général.

### Circulation des transports collectifs:

Actuellement, pour effectuer le ramassage scolaire, le bus doit pénétrer à l'intérieur du bourg jusqu'au château par des routes étroites et sinueuses. La commune a l'intention de mettre en œuvre un arrêt plus centralisé sur le bourg, le long de la route départementale. Cet aménagement permettrait de sécuriser l'itinéraire du véhicule à grand gabarit en évitant des manœuvres délicates au cœur même du village.

## 5) Prise en compte des paysages et de l'environnement

Concentré sur le bourg actuel, l'urbanisation prévue doit permettre d'assurer une bonne qualité du cadre de vie tout en maintenant le caractère rural de la commune avec le vis-à-vis sur le village de Cordes -sur-Ciel.

## 6) 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.

La commune financera les inévitables extensions de réseaux par le biais des outils financiers de l'aménagement ( PAE\*, PVR\*, mais aussi par la TLE\*).

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

Par ailleurs, la loi ENL\* du 13 juillet 2006 prévoit pour sa part, l'institution 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.

\*PAE: Programme d'Aménagement d'ensemble

PVR: Participation pour Voirie et Réseaux

TLE: Taxe Locale d'Équipement

SRU: Solidarité et renouvellement Urbain

ENL: Engagement National pour le Logement



## PRISE EN COMPTE DES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE, DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET CONCLUSIONS AU VUE DES OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ÉTAT

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris par monsieur le maire le 25 octobre 2010.

Le tribunal administratif de Toulouse a désigné monsieur Lucien LAPORTE, demeurant chemin des Chênes, 81380 LESCURE D'ALBIGEOIS, en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée entre le 22 novembre et le 23 décembre 2010 inclus, avec des permanences en mairie, le vendredi 22 novembre de 15h à 18 h, le 4 décembre de 09 h à 12 h et le 23 décembre 2010 de 15h à 18h.

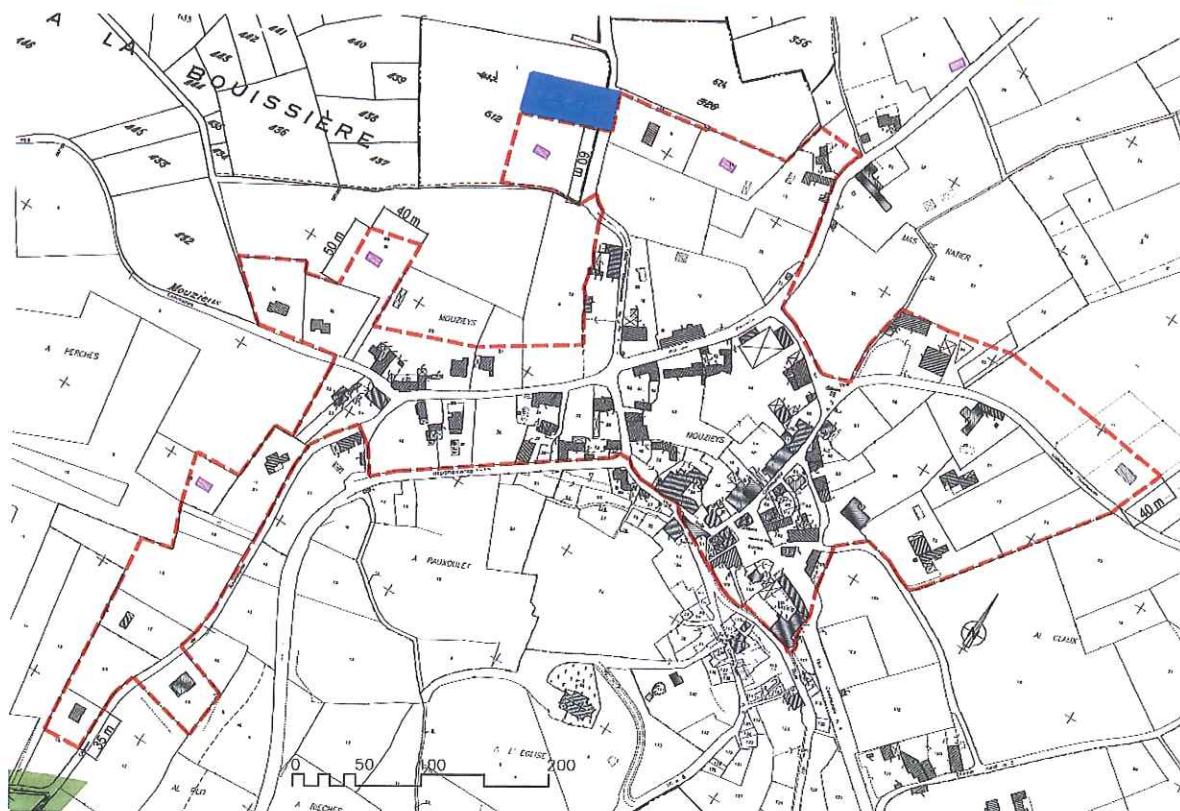
Durant la période d'enquête, onze courriers et six observations ont été portées sur le registre. Le commissaire enquêteur a écarté toutes les demandes exprimées par les particuliers lorsqu'elles concernent des parcelles éloignées du périmètre de la zone constructible. Il a proposé une légère rectification du zonage en intégrant deux parties de parcelles contigües au périmètre initial (parcelle AC 5 et parcelle B n°612 « Al Claux ») et dont l'impact peut être mineur sur la globalité du projet.

Le commissaire enquêteur a émis un **avis favorable au projet de la carte communale de Mouzieys-Panens**.

Le conseil municipal décide, au vu des propositions du commissaire enquêteur, de prendre uniquement en compte une partie de la parcelle B n°612 « Al Claux » en la rattachant au zonage initial.

Zonage initial: ---

Partie de parcelle rattachée au zonage après enquête publique par le conseil municipal : ■



La surface constructible représente 1,12 % du territoire communal.

Le **potentiel constructible de 4,4 hectares** prend en compte:

- un objectif de 3 habitations neuves par an,
- des parcelles de surface moyenne de 1500 m<sup>2</sup>,
- un coefficient de 1,2 afin de tenir compte de la fluidité du marché et de la rétention foncière.

Cet objectif permettra de répondre aux besoins de la commune en matière de nouveaux logements pour les 7 à 8 prochaines années.