Liberté . Egalité . Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DE TARN ET GARONNE

SERVICE
URBANISME
HABITAT

PREFECTURE DE TARN ET GARONNE

COMMUNE DE :

CAYRAC

CARTE COMMUNALE



ELABORATION
DE LA REVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

Executoire le :

visa

Date :

Le Maire,

INTERVENANTS

RAPPORT DE PRESENTATION

1

Avant-propos

La **carte communale** comprend deux pièces essentielles :

↳ **Le rapport de présentation** (Article R 124-2 du Code de l'Urbanisme) :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique,
- explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
- 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.

↳ **Le document graphique** (Article R 124-3 du Code de l'Urbanisme), **opposable aux tiers**, délimite :

- les secteurs où les constructions sont autorisées ;
- les secteurs 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 ;
- éventuellement, les secteurs réservés à l'implantation d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- le cas échéant, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

A ces pièces est annexé s'il y a lieu :

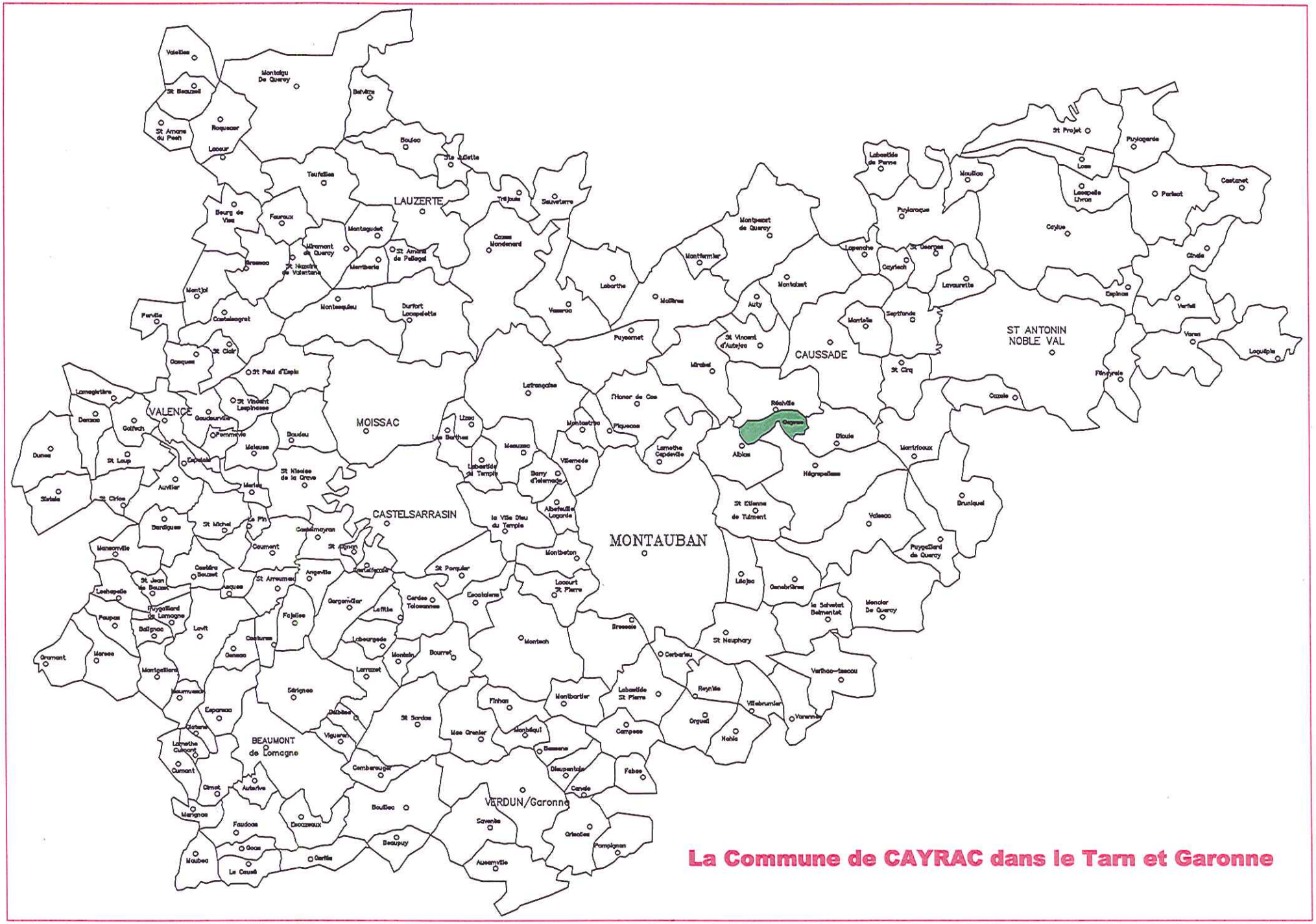
↳ **Le dossier "Annexes"** qui comprend les documents graphiques facultatifs suivants :

- servitudes,
- réseaux (A.E.P., assainissement, etc...).

Document réalisé par la Direction Départementale de l'Equipement - SUHE/BHU
2 quai de Verdun - BP 775 82013 MONTAUBAN Cédex

Sommaire

- Situation et contexte p. 3
- Topographie p. 5
- Réseaux de communication p. 7
- Occupation des sols p. 9
- Risques naturels p. 11
- Patrimoine architectural p. 13
- Socio-économie p. 14
- Constat de l'urbanisation p. 17
- Synthèse des enjeux p. 18
- Propositions p. 19
- Conclusion p. 22


LAUZERTE
MOISSAC
VALENCE
CASTELSARRASIN
MONTAUBAN
CAUSSADE
ST ANTONIN
NOBLE VAL
BEAUMONT
de Lomagne
VERDUN/Garonne
Cayrac
La Commune de CAYRAC dans le Tarn et Garonne

Situation

La commune de CAYRAC est administrativement rattachée au canton de CAUSSADE.

Située à 16 km au Nord-Est du chef-lieu du Département, elle s'étend sur un petit territoire à proximité des bassins d'emplois de MONTAUBAN, CAUSSADE et ALBIAS et de services de MONTAUBAN, CAUSSADE, REALVILLE et ALBIAS.

La commune appartient à l'entité paysagère "Plaine et Terrasses de l'Aveyron". La plaine alluviale accueille sur la rive droite le bourg de CAYRAC et son moulin de Bellerive, monument historique inscrit, alors que les terrasses de l'Aveyron se révèlent attractives pour la construction depuis une vingtaine d'année.

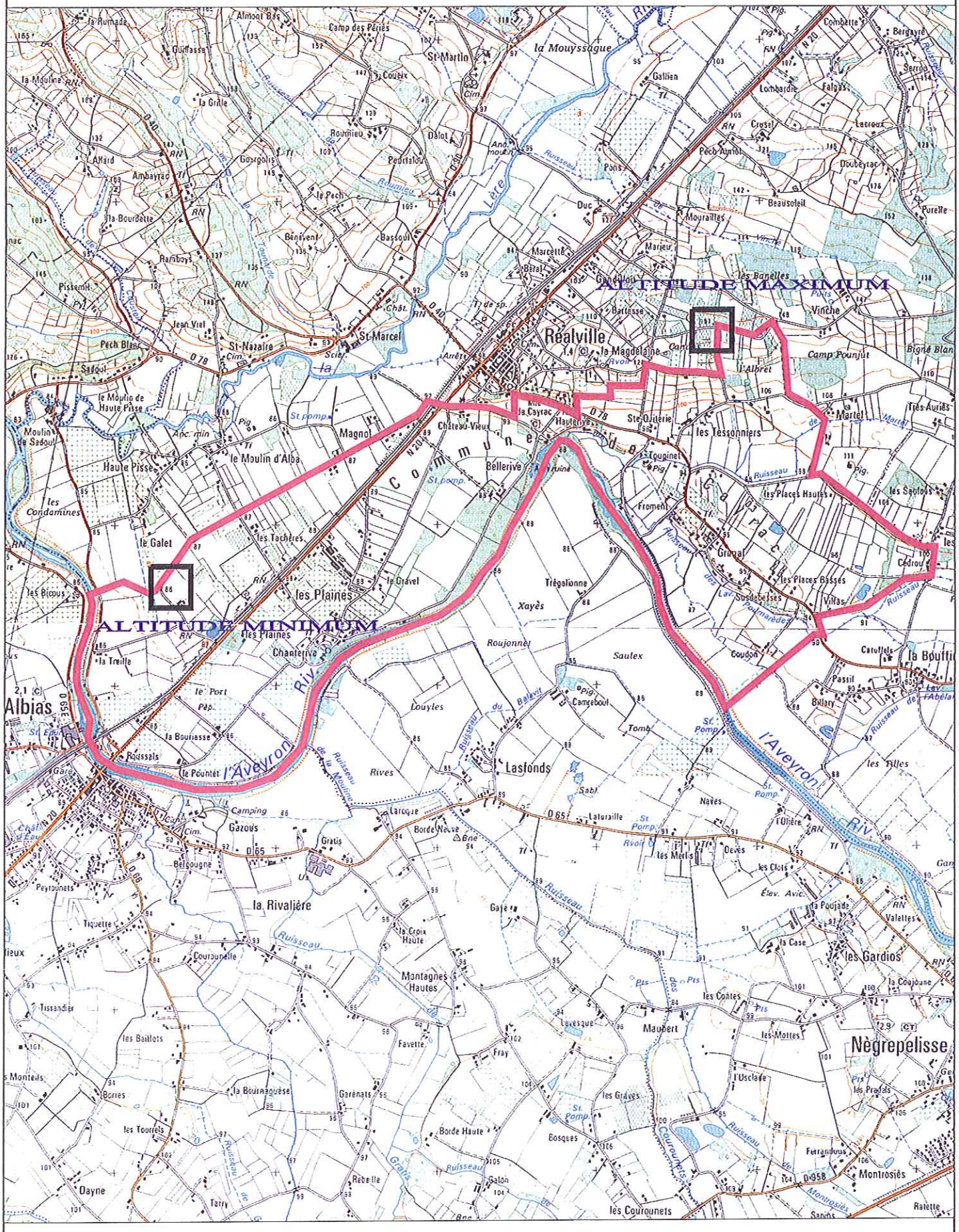
Contexte

La commune bénéficie de quelques atouts pour son développement et son cadre de vie :

- elle profite des secteurs d'activités et des services des villes voisines puisque située à quelques minutes de celles-ci ;
- un environnement paisible ;
- une activité agricole prépondérante sur tout le territoire.

C'est une commune rurale qui appartient à la communauté de communes du Quercy Caussadais qui compte 18 454 habitants.

TOPOGRAPHIE



CARTE I.G.N. - SCAN 25000 - (C) IGN - PARIS - 2002 - Autorisation N°21-6001

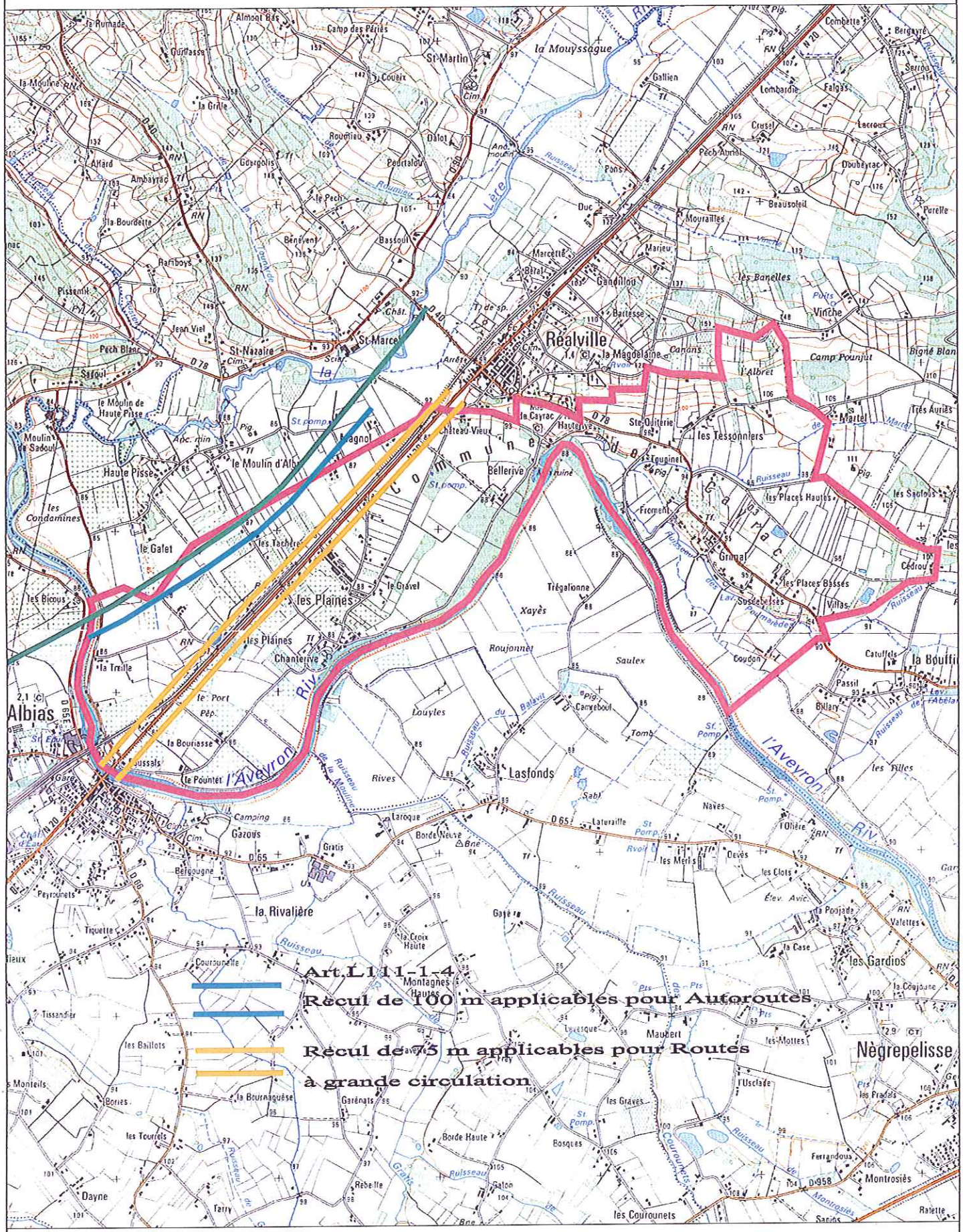
Topographie

La commune de CAYRAC présente la topographie peu accidentée :

- A l'Ouest, la plaine alluviale de l'Aveyron,
- A l'Est, les terrasses de l'Aveyron,
- Au Nord, les coteaux du Bas Quercy.

Son altitude varie entre 86 m dans la plaine alluviale de l'Aveyron et 151 m au point le plus élevé de la commune situé au lieudit "Lalbret".

RECUL SUR VOIES A GRANDE CIRCULATION



CARTE I.G.N. - SCAN 25000 - (C) IGN - PARIS - 2002 - Autorisation N°21-6001

Réseaux de communication

▫ Réseau routier

La commune de CAYRAC est traversée à l'Ouest par :

- ✓ l'autoroute A20, voie où le trafic moyen est de 13 556 véhicules/jour dont 12 % de poids lourds.
- ✓ la route nationale n° 20 reliant l'Espagne à Paris, voie où le trafic est relativement important (10 930 véhicules/jour en moyenne dont 10 % de poids lourds) sur laquelle on comptabilise de nombreux accidents.

Ces deux voies sont classées à grande circulation. Elles sont concernées par l'application des dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme qui impose respectivement :

- par un recul de 100 m, applicable en dehors des parties actuellement urbanisées, en ce qui concerne l'A20,
- par un recul de 75 m, applicable en dehors des parties actuellement urbanisées en ce qui concerne la RN 20.

Aux abords de ces infrastructures, toute construction nouvelle devra respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 01-1623 en date du 08/10/2001.

La commune est également desservie d'Ouest en Est par la route départementale n° 78 de Lafrançaise à Montricoux et au Sud Ouest par route départementale n° 66 de Monclar à Molières. Ces voies supportent respectivement un trafic moyen est de 712 véhicules/jour dont 11,7% de poids lourds et de 336 véhicules/jour dont 9% de poids lourds.

Le reste de la commune est drainé par la voirie communale avec des chaussées parfois étroites

Par ailleurs, les accès aux voies publiques font l'objet de prescriptions visant à les sécuriser. Celles-ci sont définies ci-après.

Sécurité des accès sur les voies publiques

Dans un premier temps, il convient de vérifier s'il existe une interdiction d'accès pouvant résulter du statut de la voie ou d'autres servitudes. S'il existe plusieurs dessertes possibles, l'accès se fera sur la voie la moins fréquentée.
Dans un deuxième temps, s'il n'existe pas d'interdiction d'accès, il faut vérifier s'il peut être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité. En effet, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès, l'autorisation de construire peut être refusée sur la base de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme. Il est donc nécessaire de déterminer si le nouvel accès est sécurisé.

PRINCIPE

L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps

est estimé à 8 secondes et ne doit jamais être inférieur à 6 secondes (minimum impératif).

Dans ces conditions, l'appréciation de la sécurité de l'accès se déduit du tableau suivant :

ROUTES PRINCIPALES (routes nationales, routes départementales d'intérêt régional, routes départementales d'intérêt départemental, routes départementales d'intérêt cantonal)

Vitesse respectée par 85 % des usagers (1)		distance de visibilité (2) impérative		distance de visibilité (2) impérative	
30 km/h	DANGEREUX	**50 m**	MEDIOCRE	**67 m**	BON
50 km/h	DANGEREUX	**83 m**	MEDIOCRE	**111 m**	BON
70 km/h	DANGEREUX	**117 m**	MEDIOCRE	**156 m**	BON
90 km/h	DANGEREUX	**150 m**	MEDIOCRE	**200 m**	BON

(1) En règle générale, on considérera que cette vitesse est égale à la vitesse autorisée

(2) Les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (A.R.P.) imposent de mesurer cette distance depuis un point d'observation situé à 1 m de hauteur et à 4 m de retrait du bord de la chaussée, avec un point observé situé à 1 m de hauteur sur l'axe de chacune des voies de circulation, notamment sur la voie de gauche par rapport au sens de circulation si la route principale est bidirectionnelle avec autorisation de dépasser.

IMPORTANT : Le Conseil Général, pour les routes départementales d'intérêt régional, routes départementales d'intérêt départemental, routes départementales d'intérêt cantonal et l'Etat, pour les sections de routes nationales où les accès ne sont pas interdits, exigent en outre :

- un ou des accès communs pour tout découpage de parcelle, avec regroupement éventuel des accès préexistants,
- pour des opérations d'aménagement engendrant un trafic significatif (installations à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal), la création de carrefours tourne à gauche, giratoires, ou autres équipements appropriés au trafic concerné, à financer par le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement.

De plus, pour le Conseil Général, l'abattage de l'un quelconque des arbres d'alignement présents dans la zone concernée par la demande d'autorisation, est et demeurera formellement interdit.

ROUTES SECONDAIRES (On considérera comme routes secondaires toutes les routes non citées dans le tableau précédent, à savoir le réseau routier communal).

Les distances à respecter sont les mêmes que sur les routes principales, car il n'y a pas de raison que les usagers des routes secondaires aient des réactions plus rapides. Par contre, compte tenu du trafic plus faible, on pourra accepter, plus souvent que pour les routes principales, des conditions moins strictes pour l'accès d'un particulier lorsque l'aménagement plus sûr serait d'un coût très élevé.
Enfin, les recommandations de l'A.R.P. ne s'appliquant pas pour les routes secondaires, on considérera que le point d'observation est situé à 1 m de hauteur et 2 m en retrait du bord de la chaussée.

IMPORTANT : Il convient également que la visibilité, si elle est correcte au droit de l'accès, soit maintenue en cas de création de clôture végétale ou en dur. Cette contrainte devra donc être également prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.

▫ ***Réseau ferroviaire***

La commune de CAYRAC est également traversée à l'Ouest par la ligne SNCF n° 590 de Toulouse à Paris.
Aux abords de cette ligne ferroviaire, toute construction nouvelle devra respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral n°01-1623 en date du 08/10/2001.

Occupation du sols

Bien que n'offrant pas de relief accidenté, le territoire communal se compose de trois zones bien distinctes :

➔ ***Une zone de plaine*** liée à la rivière Aveyron qui délimite la commune de CAYRAC

C'est dans cette zone aux sols très fertiles (alluvions récentes) que se trouvent les céréales, les pépinières et le maïs de sélection.

L'habitat, dans la partie du territoire situé à l'ouest de la RN 20 n'est pratiquement composé que de constructions liées aux exploitations agricoles. Par contre, dans la partie située à l'Est de la RN 20, où se trouve le bourg, il s'agit en majeure partie d'habitat résidentiel.

➔ ***Une zone de terrasse*** à l'abri des crues correspondant à des alluvions plus anciennes.

La culture du maïs de sélection constitue la principale culture depuis la quasi disparition de la vigne.

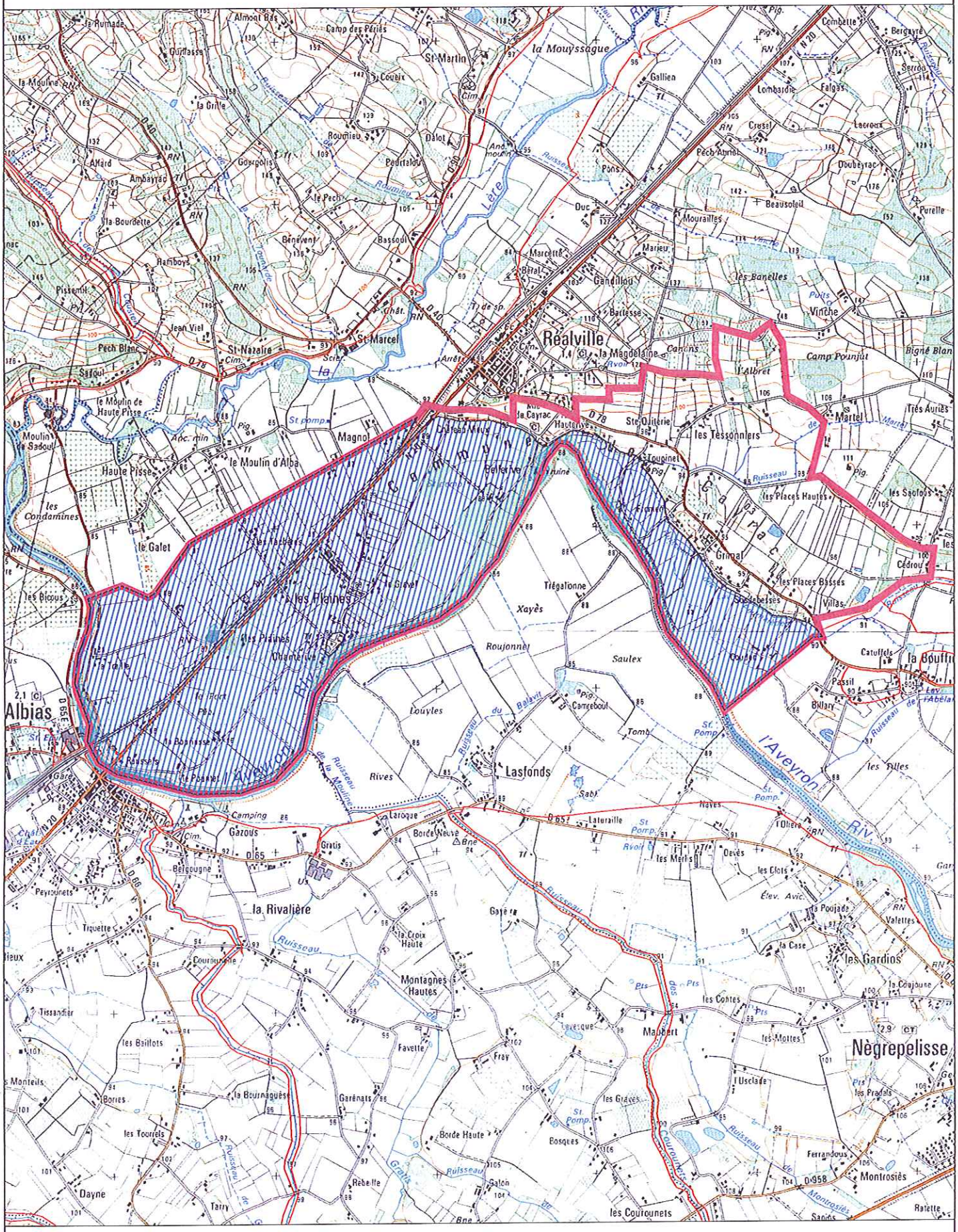
L'habitat s'est développé sur la terrasse, soit aux abords de la mairie et salle des fêtes, soit disséminé dans les terres et principalement le long de la RD 78.

➔ ***Une zone de coteau*** qui représente une infime partie du territoire communal et dans laquelle on retrouve la culture de céréales.

L'existence de deux réseaux d'irrigation qui couvre la totalité du territoire communal facilite l'exploitation des terres.

Les bois et taillis qui existent sur la commune tiennent dans le paysage une place d'autant plus grande du fait qu'ils sont rares.

RISQUE D'INONDATION


Réalville
Albias
Nègrepelisse
la Rivalière
Lasfonds
Montagnes Hautes
les Gardios
Montrosiès
Haute Pisse
les Plaines
les Places Hautes
les Places Basses
les Tessonniers
la Magdelaine
Ste Quitterie
Grimal
Magnol
Gazous
Gratus
Laroque
Borde Neuve
Lateraille
Tiégalonne
Xayès
Roujonnet
Saulex
Louyles
Rives
Favette
Fray
Borde Haute
Bosques
les Courounets
les Graves
Maubert
les Contes
les Mérils
les Clots
la Case
la Poujade
Valettes
la Croix Haute
Garénats
la Bournaguès
les Baillots
les Teorrels
Dayne
Tarry
Rebelle
Galon
Ferrandous
Ratette
Sanios
Catuffels
la Bouffi
Bilari
Passil
Cédrou
les Sapfous
Très Auriès
Martel
Camp Pounjut
Bigné Blan
l'Albret
les Banelles
Vinche
Puits
Duc
Marcellé
Marjeu
Gandillou
Barlesse
Canons
Mouraillès
Beausoleil
Doubeyrac
Falgas
Lombardie
Combette
Bergayré
Serrou
Lacroux
Crussol
Pech Aumet
Pons
Gallien
la Mouyssague
St-Martin
Couéix
Roumieu
Dalot
Pédrialdy
Bassoul
Bénévent
Gourgolis
Ambayrac
Allard
la Bourdette
Hamboys
Pissemil
Jean Viel
Pech Blanc
Safou
St-Nazaire
St-Marcel
Chât.
le Moulin de Haute Pisse
Moulin de Sadoul
le Moulin d'Alba
les Condamines
le Galet
les Bicous
la Treille
le Roch
les Bosquets
les Pesquiés
les Pesquiés
Chantérive
le Gravel
les Nauzes
Gaillarve
Moulin
Tourinel
Hautenve
la Cayrac
Camp des Périès
Almont Bas
la Rumade
la Moulinie
la Grille
Guillasse
Ruisseau de la Bourdette
Ruisseau de Lère
Ruisseau de Roumieu
Ruisseau de Bénévent
Ruisseau de Gourgolis
Ruisseau de Pédrialdy
Ruisseau de Bassoul
Ruisseau de Jean Viel
Ruisseau de Pech Blanc
Ruisseau de Safou
Ruisseau de Haute Pisse
Ruisseau de Magnol
Ruisseau de Gaillarve
Ruisseau de Tourinel
Ruisseau de Hautenve
Ruisseau de la Cayrac
Ruisseau de Grimal
Ruisseau de Balavit
Ruisseau de la Moulinie
Ruisseau de Gratus
Ruisseau de Galon
Ruisseau de Courounets
Ruisseau de Montrosiès
Ruisseau de Sapfous
Ruisseau de Bilari
Ruisseau de Cédrou
Ruisseau de Tarry
Ruisseau de Rebelle
Ruisseau de Favette
Ruisseau de Fray
Ruisseau de Graves
Ruisseau de Bosques
Ruisseau de Maubert
Ruisseau de Contes
Ruisseau de Mottes
Ruisseau de Pradals
Ruisseau de Ferrandous
Ruisseau de Ratette
Ruisseau de Sanios
Ruisseau de Garénats
Ruisseau de la Bournaguès
Ruisseau de la Croix Haute
Ruisseau de Triquette
Ruisseau de Courounette
Ruisseau de Tissandier
Ruisseau de Monteils
Ruisseau de Borie
Ruisseau de Peyrounets
Ruisseau de Belcougne
Ruisseau de Gazous
Ruisseau de Laroque
Ruisseau de Borde Neuve
Ruisseau de Lateraille
Ruisseau de Tiégalonne
Ruisseau de Xayès
Ruisseau de Roujonnet
Ruisseau de Saulex
Ruisseau de Louyles
Ruisseau de Rives
Ruisseau de Lasfonds
Ruisseau de Sabl.
Ruisseau de Camgeboul
Ruisseau de Tomb.
Ruisseau de Naves
Ruisseau de Devès
Ruisseau de Clots
Ruisseau de Case
Ruisseau de Poujade
Ruisseau de Valettes
Ruisseau de Gardios
Ruisseau de Cagjoune
Ruisseau de Uscladé
Ruisseau de Borde Haute
Ruisseau de Bosques
Ruisseau de Graves
Ruisseau de Maubert
Ruisseau de Contes
Ruisseau de Mottes
Ruisseau de Pradals
Ruisseau de Ferrandous
Ruisseau de Ratette
Ruisseau de Sanios
Ruisseau de Montrosiès
Ruisseau de Courounets
Ruisseau de Galon
Ruisseau de Rebelle
Ruisseau de Tarry
Ruisseau de Dayne
Ruisseau de Borie
Ruisseau de Monteils
Ruisseau de Tissandier
Ruisseau de Triquette
Ruisseau de Courounette
Ruisseau de la Croix Haute
Ruisseau de la Bournaguès
Ruisseau de Garénats
Ruisseau de Favette
Ruisseau de Fray
Ruisseau de Graves
Ruisseau de Bosques

Risques naturels

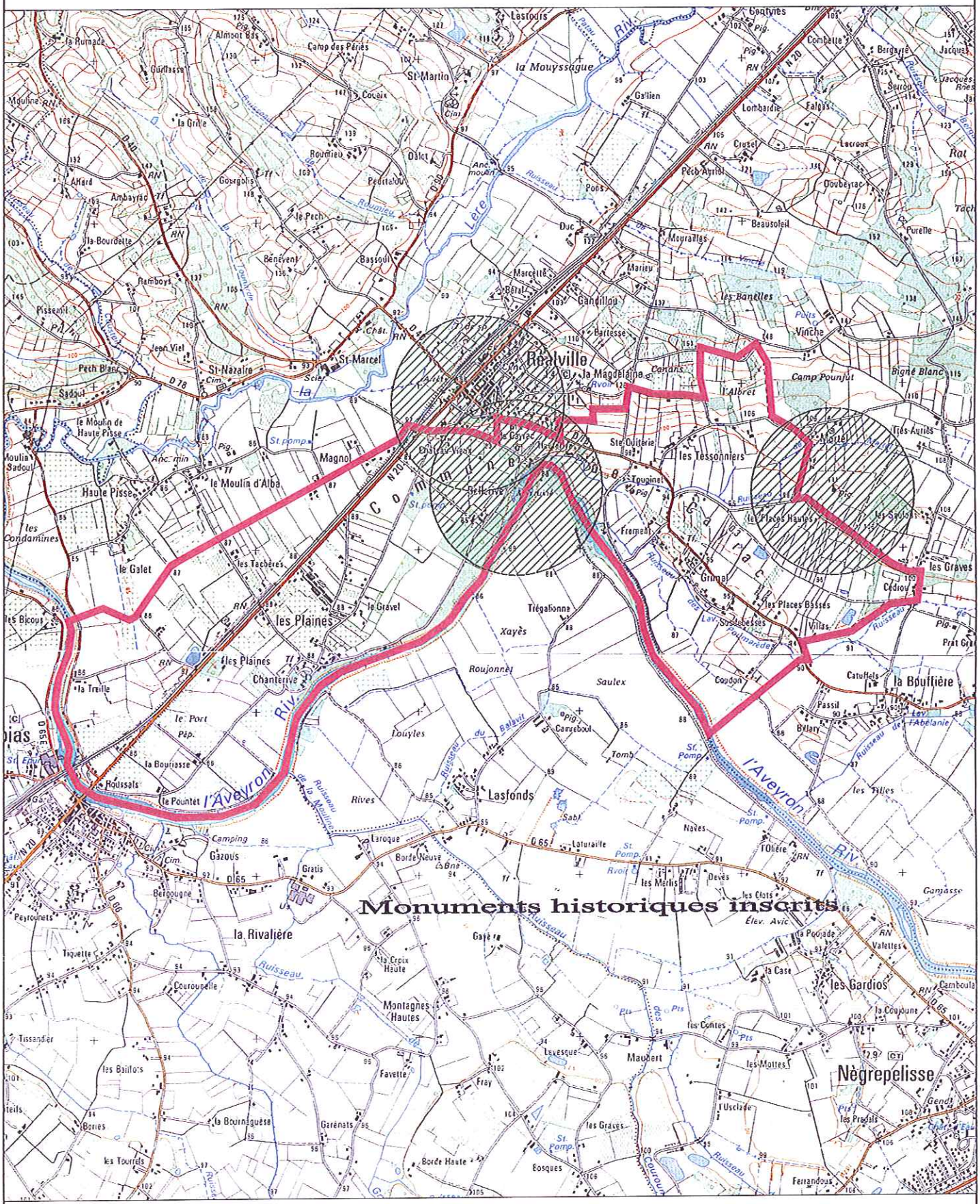
Le risque d'inondation :

La commune de CAYRAC est soumise aux contraintes du Plan de Préventions des Risques Inondation du secteur "Aveyron" (P.P.R.) approuvé par arrêté préfectoral du 22 juin 1999 et révisé le 20 mars 2000.

Le P.P.R. identifie sur le territoire communal une zone inondable par l'Aveyron. Elle représente les 2/3 du territoire communal et une très grande partie est classée "zone rouge". Ce document est donc une contrainte majeure pour la commune.

La carte communale devra prendre en compte ce risque. Un secteur "g" permettra de caractériser la zone classée inondable. La constructibilité de ce secteur est définie par le règlement du P.P.R.

Patrimoine Architectural



CARTE I.G.N. - SCAN 25000 - (C) IGN - PARIS - 2002 - Autorisation N°21-6001

Patrimoine architectural

La commune est concernée par les servitudes de protection de monuments historiques inscrits ci-après :

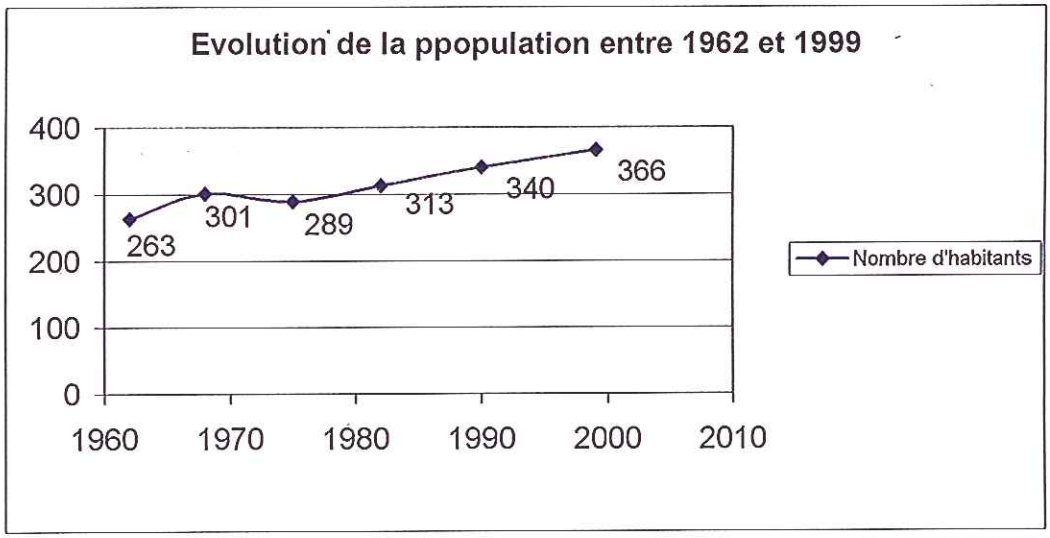
- le moulin de Bellerive qui est situé sur le territoire communal,
- la Place Nationale et le Pigeonnier de Martel qui sont situés sur la commune de Réalville.

A proximité de ces édifices, toute demande de permis de construire sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Socio-économie

- **Démographie**

Depuis 1968 la commune de CAYRAC affiche une augmentation de sa population de plus de 29 % pour atteindre 677 habitants en 1999. Son évolution est la suivante :



Source I.N.S.E.E. 1999

La commune de Cayrac connaît affiche une augmentation régulière de la population qui peut s'expliquer notamment par l'attrait de cette commune qui se situe aux portes de Montauban et de Caussade

Période	Variation de population en valeur absolue	Excédent naturel (1)	Solde migratoire (2)
1962 - 1968	+ 38	- 11	+ 49
1968 - 1975	- 12	+ 2	- 14
1975 - 1982	+ 24	- 4	+ 28
1982 - 1990	+ 27	+ 20	+ 7
1990 - 1999	+ 26	+ 13	+ 13

Source I.N.S.E.E. 1999

(1) Excédent naturel : différence entre les naissances et les décès.
(2) Solde migratoire : différence entre les départs et les arrivées sur la commune.

Cette augmentation de population est essentiellement due à une arrivée de nouveaux habitants sur la commune, le solde migratoire lors des 3 derniers recensements étant largement positif. La variation de la population due au mouvement naturel est également positive entre 1982 et 1999.

La densité de population, qui est de 59 habitants/km² pour 1999, est supérieure à la moyenne départementale (55,4 habitants/km²).

Tranche d'âge	1990		1999		Moyenne du département
	Nombre	%	Nombre	%	
0 - 19 ans	92	27,1 %	93	25,5 %	22,8 %
20 - 39 ans	94	27,6 %	91	24,9 %	24,7 %
40 - 59 ans	91	26,8 %	105	28,8 %	26,2 %
60 - 74 ans	45	13,2 %	55	15,1 %	16,1 %
75 ans et +	18	5,3 %	21	5,8 %	10,2 %

Source I.N.S.E.E. 1999

La population de Cayrac est relativement jeune, puisque un peu plus de 50,4 % des habitants ont moins de 40 ans, et les moins de 20 ans représente un peu plus de 25,5 % alors que la moyenne du département se situe respectivement à 47,5 % et 22,8 %.

La taille moyenne des ménage est de 2,7 personnes.

- **Habitat**

Entre les deux derniers recensements, le parc de logements passe de 147 à 153. Sur ces 153 logements, 136 sont des résidences principales et 12 résidences secondaires. La vacance est faible puisqu'elle ne représente que 3,3 % du parc alors qu'il est de 7,7 % pour la même période au plan départemental.

En ce qui concerne le statut d'occupation, 79 % des logements appartiennent à leurs occupants ; seuls environ 16 % sont occupés par des locataires.

95 % de ce parc est composé de maisons individuelles. Il est assez ancien puisque 72,5 % des logements ont été construits avant 1981. Toutefois, on constate que :

- 100 des logements sont équipés d'une douche ou salle de bains,
- 97 % des logements sont équipé d'un WC intérieur,
- 64 % d'un système de chauffage central.

Activité de la construction :

Le nombre de logements autorisés sur la commune a été relativement stable entre 1995 et 2000, mais augmente de façon dynamique en 2001.

Logements autorisés

Années	Nombre
1995	2
1996	1
1997	1
1998	0
1999	4
2000	2
2001	10

- **Economie/Emploi**

En 1999 la population active de Cayrac est composée de 88 hommes et 76 femmes. Elle représente 44,8 % de la population totale.

La population active représente de la population totale. Elle est plutôt âgée puisque 53,7 % d'entre elle a plus de 40 ans. Deux personnes sur trois travaillent hors de la commune.

L'agriculture représente encore une activité importante sur la commune. Elle est essentiellement basée sur la culture de céréales.

Les activités existantes sont liées à la présence sur la commune d'une entreprise de bois, charpente et menuiserie, d'une jardinerie et de quelques artisans qui offrent environ 70 emplois.

La commune de CAYRAC dépend malgré tout, tant pour l'emploi que pour les services, de deux pôles, Montauban et Caussade.

Constat de l'urbanisation

L'agriculture s'étant développée sur l'ensemble de la commune, des bâtiments d'exploitation puis des logements se sont implantés de façon disséminée sur tout le territoire communal. Initialement, un cœur de village s'est constitué au plus près de la zone inondable à proximité de la RN 20.

Plusieurs routes communales tracées en zone inondable rayonnent de ce centre.

En dehors du bourg, ces voies attirent l'essentiel des nouveaux logements depuis plusieurs décennies.

Plus récemment, afin d'éviter les contraintes de la zone inondable, l'habitat s'est développé à proximité de la mairie et salle des fêtes mais également le long de la RD n° 78.

La carte communale précédemment élaborée avait concrétisé de trois types de zones entérinant cet état de fait :

- zone 1, zone urbaine, répartie en trois secteurs géographiques distincts : le premier autour de l'église, le second autour de l'ancienne maire et le troisième autour de la salle polyvalente Mairie/Salle des fêtes, où les constructions étaient admises sous réserve d'être raccordées aux divers équipements publics existants,

- zones 2, destinées à l'accueil d'habitat diffus autour du périmètre déjà urbanisé de "Cayrac Nord" à "La Plaine" au Nord-Est du bourg, et autour de la Mairie/Salle des fêtes de "Toupinet" à "Susdebesses" à l'Est.

- zone 4, zone destinée à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales nouvelles au lieudit " Nouyérède ".

Synthèse des enjeux

La commune de Cayrac essentiellement agricole est aujourd'hui dans la zone d'influence de Montauban.

Cet espace en transition semble devoir continuer à accueillir de nouveaux arrivants s'il conserve ses qualités propres.

Pour cela, la carte communale doit :

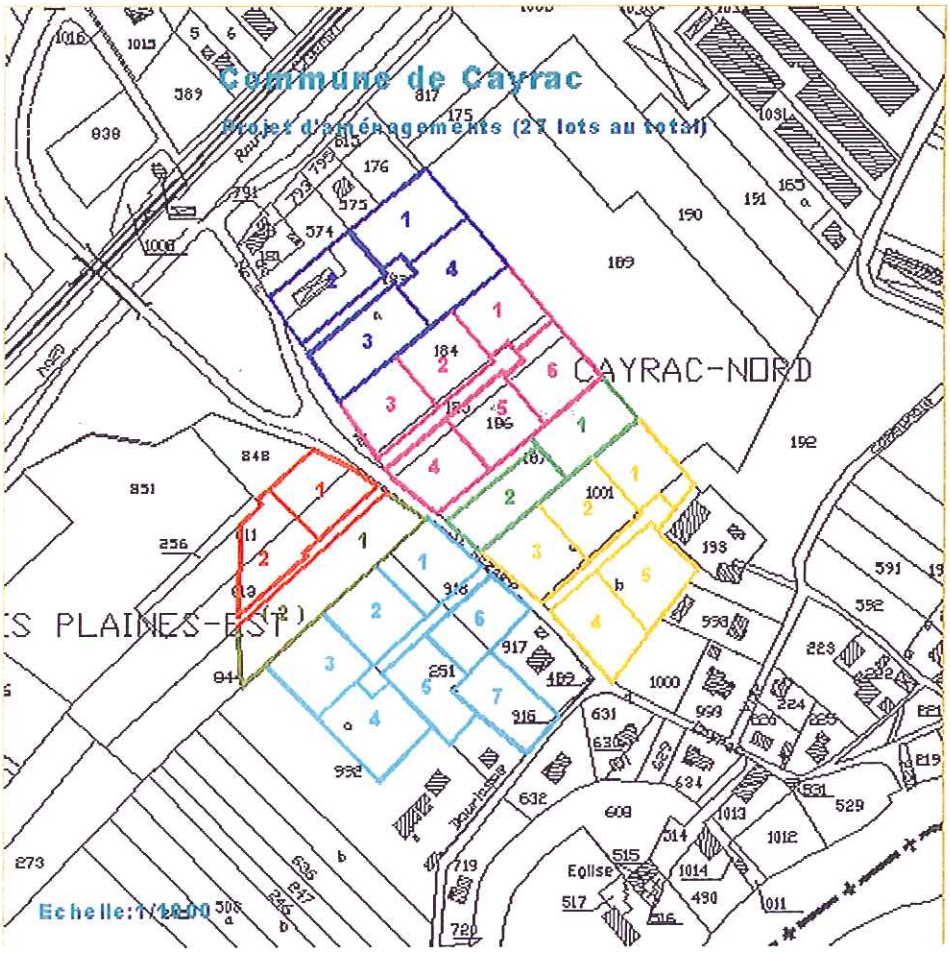
- maîtriser l'urbanisation et éviter son éclatement dans l'espace, notamment le long des routes existantes ;
- conforter les zones déjà bâties en marquant les séquences urbain/rural et en privilégiant, dans l'avenir, une extension structurée du village dans la plaine alluviale et autour de la Mairie/Salle des fêtes
- préserver les sites et les paysages, notamment dans les parties sous influence urbaine .
- protéger et préserver les espaces affectés aux activités agricoles notamment sur la terrasse,
- prendre en compte le périmètre de protection du captage d'eau potable dans l'Aveyron,

En parallèle à la carte communale, et ce afin de mieux maîtriser le foncier, la commune a décidé de créer deux zones d'aménagement différée (Z.A.D.) à vocation d'habitat et d'équipements publics, l'une autour de l'église, l'autre autour de la Mairie. La commune pourra exercer un droit de préemption afin de mettre en œuvre ces opérations.

Propositions

La carte communale propose :

a) aux lieux-dits "Les Plaines Est" et "Cayrac Nord" une extension de zone constructible de part et d'autre de la voie communale n° 6 de St Nazaire à Cayrac. L'objectif est de conforter le village. La proposition schématique d'urbanisation figurant ci-dessous nécessiterait une extension des réseaux qui pourrait y être réalisée à moindre coût



b) au lieudit "Nouyérède" le maintien de la zone d'activités,
c) au lieudit "La Plaine" une extension limitée de la zone constructible,
d) au lieudit "L'Enclos" le maintien de la zone constructible,
e) au lieudit "Sainte Quiterie" la création d'une zone constructible très limitée en vis à vis de la zone NB du P.L.U. de Réalville,
f) aux lieux-dits "Haute Rive" et "Places Basses" la réduction de la zone constructible afin de privilégier l'activité agricole,
g) une zone réservée à l'agriculture,
h) une zone réservée à l'agriculture soumise aux prescriptions du PPR Aveyron.

Les vocations des différents espace du territoire communal sont portées sur dans le document graphique joint et explicitées ci-après :

➔ La zone ZA

La zone ZA est la zone réservée à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. Les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R 111-4, R 111-8 à R 111-12, R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L 421-5, si les équipements manquent. Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables

La lettre "g" permet de caractériser que cette zone comme zone affectée par un risque d'inondation. La constructibilité de ce secteur est définie par le règlement du P.P.R.

Les constructions à usage d'habitation y sont interdites à l'exception des logements de fonction liés aux activités. Cependant, le nombre de logements ne pourra excéder un par établissement.

➔ La zone ZC

La zone ZC concerne les espaces potentiellement constructibles. Dans cette zone, les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R 111-4, R 111-8 à R 111-12, R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L 421-5, si les équipements manquent. Le dispositif d'assainissement autonome devra être adapté à la nature du terrain et conforme à la réglementation avec nécessité de se référer au schéma communal d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables

A l'intérieur de la zone ZC a été délimité le secteur "g" permettant de caractériser la partie constructible affectée par un risque d'inondation. La constructibilité de ce secteur est définie par le règlement du P.P.R.

Les dispositions de l'article L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme sont suspendues et les autorisations de construire peuvent être délivrées si les conditions suivantes sont remplies :

- existence des réseaux d'eau et d'électricité de capacité suffisante sur la parcelle ou au droit de celle-ci,
- possibilité de réaliser un accès non dangereux débouchant sur une voie adaptée à la circulation automobile.

En cas d'absence ou d'insuffisance de ces équipements, la constructibilité dépend de la décision de la commune de mettre en œuvre une viabilité correcte pour laquelle elle pourra mettre en œuvre un régime de participation prévu par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

➔ La zone ZN

Elle couvre le reste du territoire communal afin de permettre la protection des espaces milieux naturels et de l'activité agricole. Dans cette zone, sous réserve des articles R111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R 111-13, R 111-14-1, R 111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

- *l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes*
- *les constructions nécessaires à l'extension des activités existantes*
- *le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver sous réserve qu'il n'entraîne aucune nuisance ni perturbation pour l'activité agricole et de respecter l'aspect extérieur de la construction initiale dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie*
- *les annexes des constructions à usage d'habitation existantes*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs*
- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et notamment:*
  - *les gîtes ruraux*
  - *les campings à la ferme*
  - *les habitations constituant des sièges d'exploitation agricole*
  - *les serres*
- *les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles*
- *les constructions à usage d'habitation principale, pour l'exploitant, localisées au siège de l'exploitation agricole, sous réserve de former avec les bâtiments de ladite exploitation une composition architecturale et ne porter aucune entrave aux activités agricoles avoisinantes.*

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R 111-4, R 111-8 à R 111-12, R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables

A l'intérieur de la zone ZN, il a été délimité :

- le secteur "g" permettant de caractériser la zone affectée par un risque d'inondation classée soit en zone rouge, soit en zone bleue du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.). La constructibilité de ce secteur est définie par le règlement du P.P.R.
- le secteur "pr" permettant de caractériser la zone naturelle affectée par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Cayrac. La constructibilité de ce secteur est définie par l'arrêté préfectoral portant création de la servitude d'utilité publique autour du captage.
- le secteur "gpr" permettant de caractériser la zone naturelle affectée par un risque d'inondation et par le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Cayrac. La constructibilité de ce secteur est définie par le règlement du P.P.R. et l'arrêté préfectoral portant création de la servitude d'utilité publique autour du captage.
- le secteur "gpi" permettant de caractériser la zone naturelle affectée par un risque d'inondation et par le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de Cayrac. La constructibilité de ce secteur est définie par le règlement du P.P.R. et l'arrêté préfectoral portant création de la servitude d'utilité publique autour du captage.

Conclusion

Compte tenu de la proximité de MONTAUBAN et de CAUSSADE, la commune de CAYRAC doit concilier une vocation agricole bien affirmée et l'accueil d'une nouvelle population d'actifs travaillant sur les territoires voisins.

Les dispositions de la carte communale accorde au mieux ces deux enjeux tout en respectant les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

- les besoins présents et futurs en matière d'habitat sont assurés en prévoyant l'extension de zones constructibles au plus près du bourg et de la salle polyvalente Mairie/Salle des fêtes.
- les pénétrations de l'urbanisation dans les espaces naturels on été limités afin de protéger les paysages et préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières.