

Commune
de
BERGANTY



BERGANTY

Carte communale

Rapport de présentation



MARS 2011

Vu pour être annexé à la délibération
Du Conseil Municipal
En date du *15. Avril 2011*
Approuvant la carte communale

Vu pour être annexé à l'arrêté
Préfectoral du *02. mai 2011*
Approuvant la carte communale

Sommaire

Sommaire.....	2
Introduction	3
Diagnostic	5
Des projets et des zones d'enjeux	25
Évaluation du projet.....	39
Conclusion.....	41
Additif après enquête.....	42
Annexes.....	46

Introduction

Article L 124-2 du code de l'urbanisme (extraits):

Les cartes communales « ...délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, 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.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet. »

« Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans. »

Article R 124-4 du code de l'urbanisme (extrait):

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.

Les principes fondamentaux qui ont guidé la réflexion concernant l'étude de cette carte communale sont affirmés notamment dans le premier article du code de l'urbanisme (Art L 110). Il illustre largement la complexité et les interactions des différentes problématiques soulevées dans les études sur l'aménagement de l'espace :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Ces principes sont réaffirmés dans l'article L 121-1 (issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain SRU) du code l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Diagnostic

Article R 124-2 du code de l'urbanisme :

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 ;

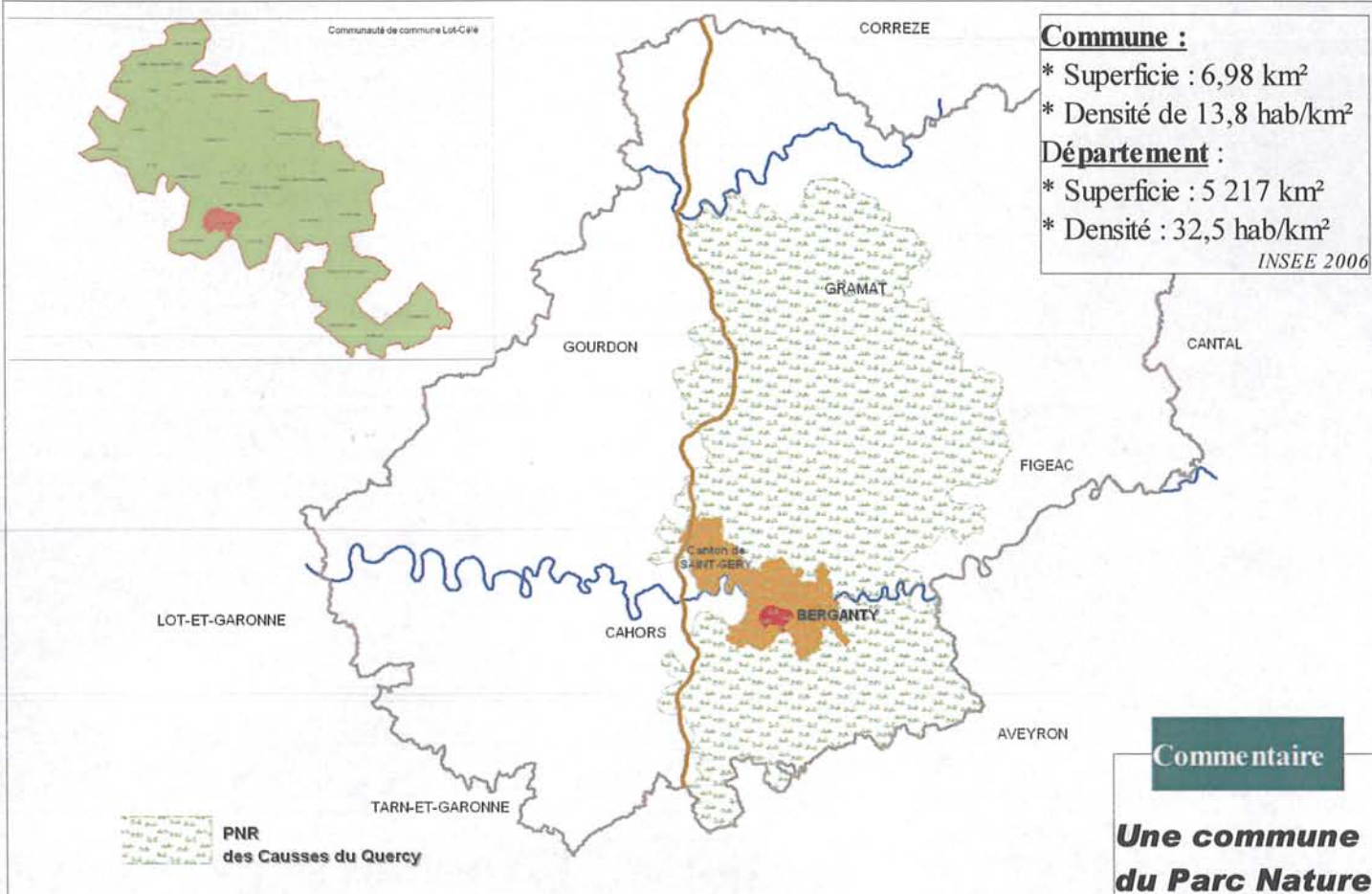
3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Sommaire du chapitre

Un territoire.....	6
Situation.....	6
Analyse.....	7
Topographie.....	8
Carte d'occupation du sol.....	9
Des éléments patrimoniaux naturels	11
Urbanisation.....	12
Des éléments de patrimoine architectural.....	16
Réseau routier.....	18
Analyse.....	19
Des hommes.....	20
La population.....	20
L'emploi.....	21
Les services et équipements.....	21
Le parc logement.....	22
L'agriculture.....	23
Analyse.....	24

Un territoire

Situation



Données supra communales

Canton : Saint Géry – 9 Communes – 2141 habitants (2007)

Communauté de commune : Lot-Célé- 28 Communes réparties sur 4 cantons.

Appartenance au Parc Naturel Régional des Causses du Quercy

Analyse

Potentialité et faiblesses de la commune dans son environnement

La commune de Berganty se situe à l'Est du département du Lot à 23 kilomètres de Cahors et à 11 kilomètres de Saint Gély le chef lieu du canton.

Berganty adhère à la communauté de communes du Lot-Célé qui fédère un ensemble de 28 communes réparties sur 4 cantons (Lauzes, Limogne, Saint Gély et Cahors Nord Est) . La population de cette collectivité représente environ 5916 habitants au dernier recensement de 2006.

Berganty appartient et adhère au Parc Naturel Régional des Causses du Quercy depuis son arrêté de création en 1999.

Berganty présente les caractéristiques d'une commune rurale. Son territoire occupe la partie Ouest du causse de Limogne, à l'écart des principaux axes de circulation. Il s'étend sur 698 hectares où les espaces agricoles et naturels dominent.

La commune compte quelques agriculteurs, artisans et commerçants.

Bien qu'accrochée à l'itinéraire touristique de plateau reliant Saint Cirq-Lapopie à Cahors, Berganty ne bénéficie pas ou peu de la fréquentation du site voisin.

Influence de son environnement sur la commune

La commune de Berganty présente une topographie originale en forme de « cuvette ». Cette géomorphologie lui confère une organisation et une occupation de l'espace très rationnelle.

Les parties urbanisées sont toujours implantées sur « les bords de la cuvette ». Les deux villages de Berganty et Lapeyre, et plus récemment le hameau de Pech Lama situé à mi-parcours des deux bourgs constituent les zones les plus agglomérées. Ailleurs on retrouve de l'habitat organisé en petits hameaux regroupant 3 à 4 corps de fermes (Mas de Guillaune, Mas de Parrot). Dans le fond on ne rencontre que de rares constructions isolées (Mas de Carcavy,...).

Les terres à fortes valeurs agricoles occupent la zone effondrée de la commune. Les pelouses sèches et les espaces boisés des travers accessibles abritent les parcours à moutons.

Les espaces naturels se cantonnent sur les versants inexploitable. Ces espaces fourrés et sauvages sont peuplés de sangliers de chevreuils et autres gibiers. La pratique de la chasse reste très dynamique sur le territoire de la commune

Cet environnement naturel et minéral relativement bien préserver favorisent l'installation de résidences secondaires et d'une population attirée par la quiétude et la qualité des lieux.

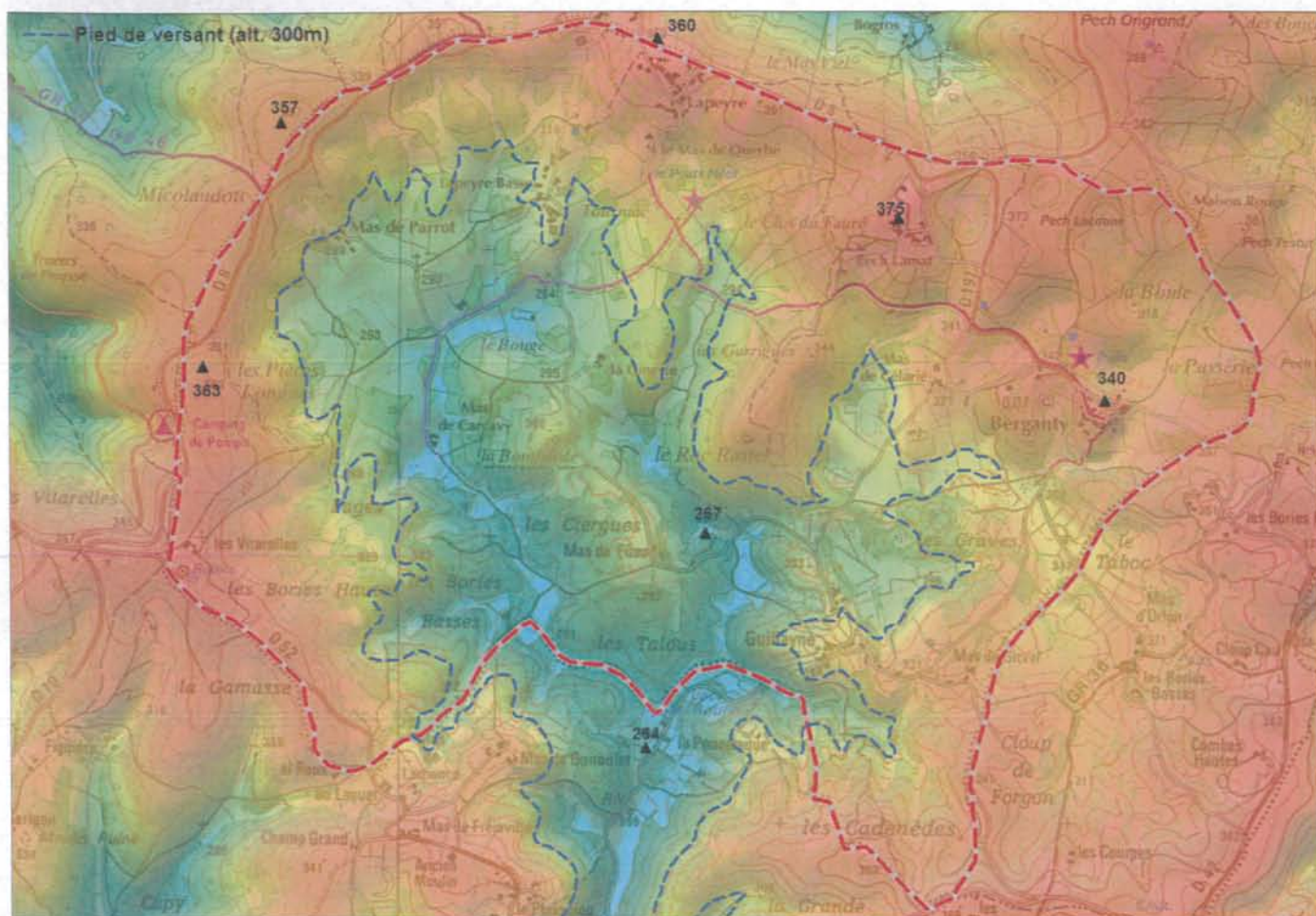
Pistes

Privilégier des lieux d'urbanisation proche du bâti existant

Préserver l'activité agricole, les paysages, les espaces naturels et le bâti traditionnel.

Accueillir une population de jeunes résidents

Topographie



Géographie communale

La commune de Berganty fait partie intégrante de l'entité paysagère des causses du Quercy. Elle appartient plus précisément à la zone occidentale du causse de Limogne. Sur ce territoire les phénomènes d'érosions karstiques ont structuré une formation géologique particulière (Ouvalas), caractérisée par une dépression fermée assez vaste formée par la coalescence de plusieurs dolines. Le remplissage de cette poche est constitué de sable, de grès¹ et de calcaire. Le relief résultant est un assemblage complexe de combes, de cloups et de pechs arrondis.

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeur, la commune est concernée par les risques de mouvement de terrain (chute de blocs, affaissement), et feu de forêt.

¹ Grès: Le grès est une roche détritique, issue de l'agrégation et la cimentation de grains de sable.

Carte d'occupation du sol



Commentaire

Une occupation du sol sectorisée. Un couvert forestier très prégnant.

Entités paysagères

Le territoire de la commune a la forme d'une cuvette ouverte à son extrémité Sud. De cette géomorphologie se déclinent trois sous entités paysagères :

- La partie supérieure qui constitue les rebords de la « cuvette » (altitude moyenne 360 m.). C'est une bande étroite qui ceinture la commune d'Ouest en Est depuis les Bories Hautes jusqu'au Pech Lacaune. Elle est sillonnée par les routes départementales n°52 et n°8. Les sols maigres et arides sont peu cultivés. Les parcelles sont essentiellement boisées de chênaies pubescentes, de petit buis et de genévriers. Quelques fenêtres découpent le couvert forestier et offrent alors de vastes vues panoramiques au Nord sur la vallée du Lot. Sur ce secteur élevé et exposé l'habitat est peu présent. Seul le hameau de Lapeyre et plus discrètement celui de Pech Lama se sont développés.



Vue Nord depuis la RD8 sur la vallée du Lot

- La zone intermédiaire est constituée des travers. Sur la moitié Ouest de la commune les pentes plongent directement depuis le plateau supérieur jusqu'au creux de la cuvette. Ces travers où la rocaillie affleure sont essentiellement boisés. Quelques pelouses sèches aèrent par endroit ce massif arboré. L'habitat s'installe toujours à la rupture de pente, quelquefois à la faveur d'un petit plateau qui s'avance sur le fond (Mas de Parrot, Lapeyre Basse). A l'Est, la transition est moins brutale. Le relief est une succession de zones effondrées de plus faibles altitudes où l'on recense de nombreuses dolines. C'est là que sont implantés le bourg de Berganty et le hameau de Guillaune.
- La partie inférieure constitue le fond de la cuvette (altitude moyenne 290 m.). Le relief est caractérisé par des formes très douces que l'on peut comparer à des ondulations rythmées par la présence de dolines. Dans sa partie Ouest, le paysage plus ouvert offre par endroit une vision panoramique du « cirque de Lapeyre ». Les sols plus profonds composés de matériaux d'érosion sont propices à l'activité agricole. C'est la zone de prédilection des cultures céréalières. Les limites parcellaires sont encore soulignées par un maillage résiduel de haies ou de muret de pierres sèches. Ce secteur n'est pas urbanisé à l'exception de quelques exploitations isolées (Mas de Carcavy...)



Vue des sols cultivés du fond de la "cuvette"

Des éléments patrimoniaux naturels



Vue Est depuis la la RD 8 sur la « cuvette de Berganty »



Blocs de Grès - abords de Berganty



Paysage "Bourian"



Puits de Berganty



Mare au Mas de Querbe



Mare à Berganty



Puits à Lapeyre

Commentaire

**Des paysages
de causse
atypiques**

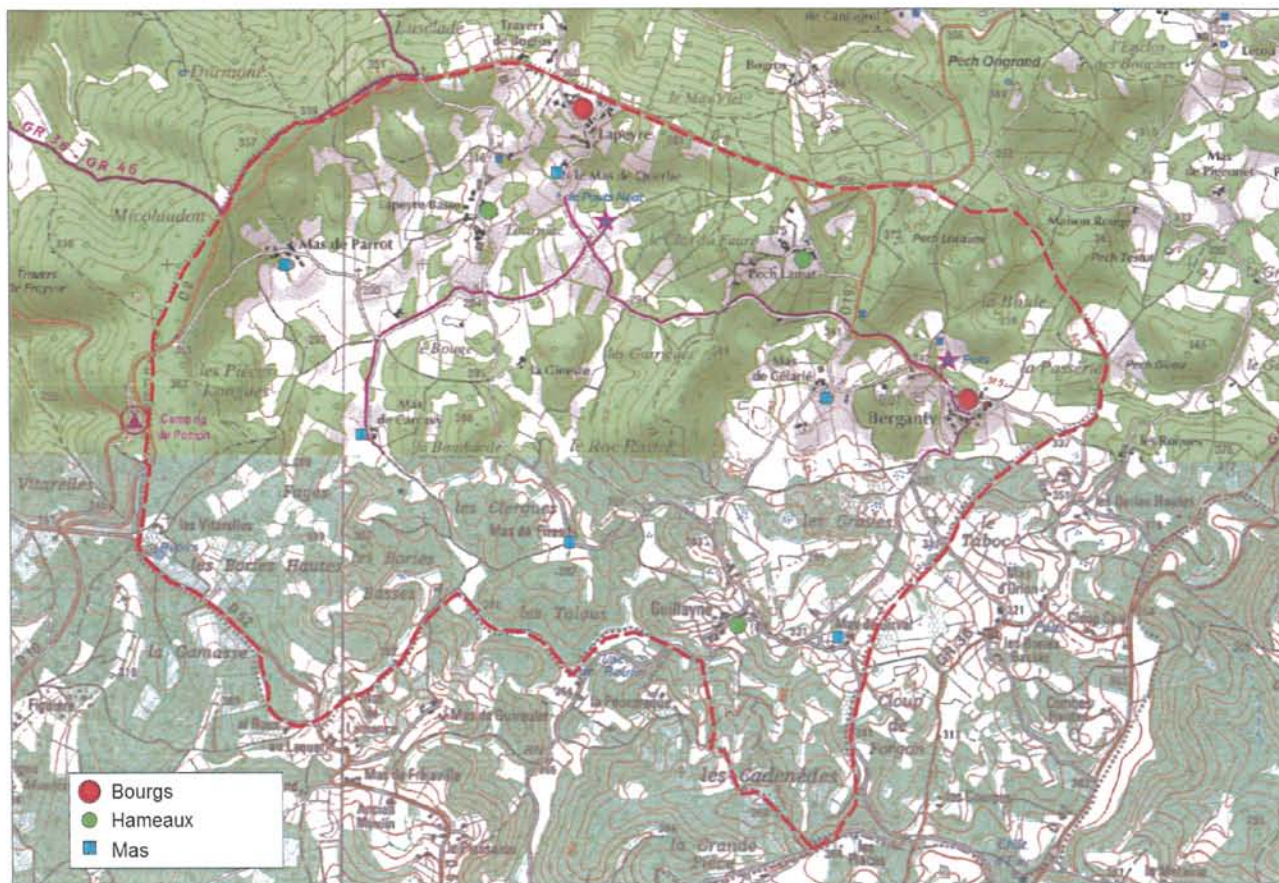
Patrimoine naturel

Il n'existe pas sur le territoire de la commune d'espaces naturels recensés au titre de Natura 2000. On trouve une Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (cf. document annexé) comprise entre la route départementale n° 8 et la limite Nord de Berganty au lieu dit Micolaudou.

Les phénomènes karstiques ont annihilé le réseau hydrographique de surface, on observe simplement la présence de combe sèches peu encaissées. Quelques lavoirs, puits et mares servant d'abreuvoir aux animaux d'élevages subsistent et constituent un petit patrimoine et une réserve de biodiversité qu'il conviendrait de préserver.

La commune est également riche d'un patrimoine géologique avec les Grès dont l'exploitation pour la fabrication de meule à grain était renommée au moins sur le département. Cette présence ponctuelle de sols de natures différentes ou s'installe la fougère et le châtaignier et vraisemblablement le cèpe confère au territoire de Berganty des allures de pays Bourian.

Urbanisation



Commentaire

**Une urbanisation
recentrée sur les
bourgs et hameaux**

Implantation des bourgs, hameaux et mas

Les premiers écrits attestant de la fondation de Berganty, rattachée alors à l'archevêché de St Cirq-Lapopie, remontent au 13^e siècle. Le territoire communal regroupe les « paroisses » de Berganty et Lapeyre disposant toutes deux d'une Eglise et d'un cimetière. Primitivement la paroisse de Lapeyre portait le nom de Notre Dame de Fage ou Lafage.

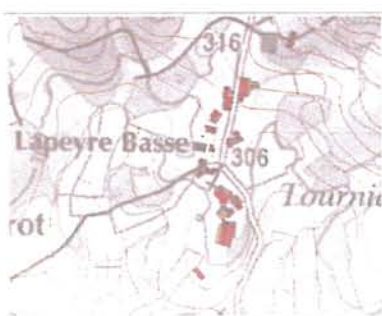
Exception faite du hameau de Guillaune et de quelques fermes isolées, l'implantation du bâti s'étire le long d'une ligne reliant les deux « villages » depuis le mas de Parrot via Pech Lama.



Le bourg de Berganty est implanté sur un pech (340m) localisé dans la zone comprise entre la limite supérieure du plateau et le fond de la cuvette. Il est délimité au Nord par une vaste doline et bordé à l'est et à l'ouest par deux talwegs qui se rejoignent au sud sous le village. La partie la plus élevée du site n'est pas ou n'est plus urbanisée, et sert de place du village. Les constructions sont implantées en escalier sur le versant Sud. Cette organisation confère au bourg l'allure d'une place défensive. L'église bien que de reconstruction récente (19^e siècle) présente un chevet en « cul de four » de facture romane.

La tradition voudrait que Berganty était autrefois le site d'implantation d'un couvent de Chartreux!

Lapeyre est un village de plateau (365m). Positionné en ligne de crête en marge de la route départementale, le hameau domine au Nord la dépression de la vallée du Lot. L'Eglise et son cimetière, l'ancien presbytère est les demeures de « maitres » occupent la place haute. Les constructions plus anciennes sont implantées en bordure du plateau le long de la voie communale reliant Lapeyre aux terres arables de la « cuvette ». Une imposante exploitation agricole occupe aujourd'hui le centre du bourg. Quelques constructions récentes se sont implantées en marge du hameau coté Ouest. Un peu plus à l'écart sont construits deux bâtiments destinés à l'élevage des moutons.



Positionné en pied de travers sur un étroit plateau qui s'avance sur le fond de la « cuvette » se trouve le hameau de Lapeyre Basse. Les constructions composées de quatre corps de fermes s'alignent à l'Ouest de la voie. Le lien avec le plateau et la route départementale n°8 se fait directement via une route communale qui traverse le territoire et dessert plus au Sud le hameau de Guillaune. Lapeyre Basse et Lapeyre sont également connectés via un réseau de chemins ruraux.

Pech lama est implanté à mi-distance des deux bourgs de Berganty et Lapeyre. L'existence du lieu découle d'une décision préfectorale qui, pour départager Lapeyre et Berganty, avait imposé la construction de l'école entre les deux paroisses. Pech Lama regroupe un nombre limité de constructions autour de l'ancienne école transformée aujourd'hui, pour partie, en salle des fêtes. Le bâti environnant bénéficie d'une implantation plutôt généreuse. La liaison avec Lapeyre est assurée via la route départementale n°8. Le bourg de Berganty est lui directement connecté. Les constructions bénéficient d'une bonne exposition Sud à l'abri des vents du Nord



Mas de Parot occupe les pieds de versants Ouest de la commune. Le hameau bénéficie d'un accès direct au plateau et à la voie départementale n°8. Il regroupe quatre corps de fermes. L'implantation du bâti est relativement dense toujours dans un souci de préservation des terres à potentiel agricole. Les seuls espaces publics sont constitués par les voies de circulation.



Le lieu dit Guillaune positionné au Sud de la commune est déconnecté de l'organisation urbaine du Nord. Le hameau est constitué de corps de fermes, implantés sur un élargissement de plateau dominant l'entrée Sud de la « cuvette ». L'environnement boisé et les vallons encaissés qui ceignent le site renforcent le sentiment d'isolement.

L'habitat isolé est plutôt rare. On peut citer notamment les fermes de Mas de Fizes, la Gineste et Mas de Carcavy.



Mas de Carcavy

Formes urbaines



Commentaire

**Une
implantation
liée à l'espace
public**

Analyse des implantations

Adaptation au terrain : Les constructions sont positionnées sur des portions de parcelle formant un replat. Dans les zones de frange des plateaux, les habitations sont adossées à la pente, ce qui leur impose d'utiliser la déclivité au lieu. Les constructions s'adaptent au terrain, les terrassements sont réduits au strict minimum.

Organisation du bâti sur la parcelle : Elle correspond à une occupation rationnelle et hiérarchisée des abords immédiats de la construction.

- La surface occupée par les propriétés anciennes ne dépasse pas 200 m²
- Les surfaces circulées sont réduites.
- Les abords des constructions ont toujours une fonction précise, il n'y a pas d'espace inutile ou inutilisé
- Les constructions s'organisent autour d'une cour intérieure
- Les annexes assurent la séparation physique et visuelle soit avec les voisins, soit avec l'espace public
- Le rôle du végétal ne se cantonne pas au verdissement des abords, il offre une protection à l'ensoleillement ou il fait écran visuel.
- Chaque construction possède au moins une façade sans vis à vis ouverte sur le jardin ou la campagne
- Chaque construction possède un ou plusieurs espaces non visibles depuis la rue ou les constructions voisines

Rapport à l'espace public : Dans les village ou hameau le rapport à l'espace public s'exprime par :

- Une accroche physique de la propriété par l'implantation à l'alignement de la construction principale ou d'une de ses annexes ou la présence d'une clôture maçonnée
- La proximité : la distance entre la construction principale et la voie publique dépasse rarement 20 mètres
- La posture du bâti : il possède une façade d'accueil organisée autour de la porte d'entrée. Soit il fait face à la voie publique, soit il borde une cour qui fait transition avec le domaine public.

Des éléments de patrimoine architectural



Commentaire

Un patrimoine bien préservé



Le patrimoine bâti

Volumes : Prédominance du bâti à un étage sur rez de chaussée. L'habitation traditionnelle présente un volume simple à deux niveaux, de base rectangulaire. Les toitures des habitations sont à 4 pans ou à 2 pans accompagnés d'une demi-croupe pour les plus modestes. Les murs pignons sont plutôt réservés aux bâtiments annexes. La toiture de l'habitation est le plus souvent à forte pente sans toutefois descendre en dessous de 35%. La couverture est réalisée en tuiles plates, parfois en ardoises ou pour les pentes les plus faibles en tuiles canals. Un escalier extérieur assure l'accès à l'étage. Plus rarement cet escalier conduit à une terrasse couverte et reprend alors l'architecture du bolet typique des constructions du Sud Quercy.

Granges et grangettes : le bâti agricole accompagne toujours l'habitation principale. Bien que moins imposant, il se développe sur la base d'un rectangle et peut également comporter deux niveaux. La partie inférieure sert d'étable, l'étage est réservé au stockage du fourrage. L'accès à ce niveau supérieur se fait quelquefois à l'aide d'un élément récurrent constitué d'une rampe qui fait alors partie intégrante de la construction. La construction est chapeautée par une toiture à deux pans accompagnée plus rarement d'une demi-croupe. La pente de toiture du bâti agricole est de 35% minimum.



Pigeonniers : La plupart des demeures possèdent des pigeonniers. Le plus souvent ils sont intégrés sur les pignons des bâtiments annexes plus rarement il sont aménagés dans les combles de la maison : on les repère aux trous d'envol pratiqués en partie supérieure de la maçonnerie.



Matériaux et teintes : le matériau de couverture le plus fréquemment rencontré est la tuile plate ou la canal à recouvrement. La teinte des matériaux de couverture est le rouge-brun vieilli. Les murs des habitations sont toujours enduits. Ces enduits anciens ont des teintes variant de gris à ocre blond. Ces enduits tendent à s'estomper et disparaître. Les maçonneries de pierres apparentes sont réservées aux bâtiments annexes.



Les clôtures : concernant les fermes l'organisation du bâti forme une cour protégée des intrusions directes et détermine le contour immédiat de la propriété, les clôtures sont inexistantes. Dans les hameaux et villages anciens, les constructions confrontent souvent le domaine public et se dispensent de clôtures. Les maisons de maitres possèdent « des murs d'enceinte ». Au hameau de Lapeyre l'entrée du domaine est matérialisée par un portail constitué d'éléments ouvrants en fer forgé encadrés de piliers droits surmontés de chapiteau. La clôture délimite alors un espace privatif plus vaste intégrant la construction et ses abords (cours, jardin,...).

Les croix : Les croix sont un autre élément récurrent du patrimoine communal. Parfois imposantes (entrée du bourg de Berganty) elles se font plus discrètes à la croisée des chemins ou pour marquer l'entrée d'une demeure. Elles sont le plus souvent en pierre de taille ou plus simplement en fer forgé.



[illegible]

Des itinéraires de liaisons à l'écart des principaux axes de circulation

La commune se tient à l'écart des grands axes de circulation. Les voies départementales évitent le territoire communal excepté pour la desserte du bourg de Berganty. La route départementale n°8 chemine le long de la ligne de crête depuis Saint Cirq-Lapopie jusqu'à Arcambal.

Un réseau plus important de chemins communaux relie entre eux les bourgs et hameaux. Ces chemins peuvent être revêtus ou plus simplement empierrés

La voirie communale est généralement en bon état avec des voies étroites voire très étroites (difficultés de croisement sur certaines).

Analyse

Potentialité et faiblesses du territoire communal

Berganty est une commune avec des paysages et un patrimoine naturel de qualité. Son isolement lui a permis de rester préservée. Les bourgs et les hameaux ont conservé leur identité et leur structure.

Le patrimoine bâti est lui aussi exceptionnel, avec notamment tout un ensemble de constructions à l'architecture vernaculaire héritée des 18^{es}. et 19^{es}. relativement préservé de restauration inopinée.

Pour l'heure, l'urbanisation a suivi les logiques du territoire en restant généralement dans la continuité de l'existant sans faire concurrence à l'activité agricole.

Risques à moyen terme

Bien que les formes urbaines qui se sont portées garantes du bien vivre dans les différents hameaux soient globalement conservées, on voit apparaître un développement linéaire le long des voies de circulation qui devra être contenu.

Il sera bon de veiller à limiter les zones de conflit d'usage entre l'habitat et une utilisation agricole des sols. De plus il conviendra de protéger les secteurs agricoles en poursuivant un double objectif :

- Préserver une activité économique
- Permettre l'entretien des paysages emblématiques en maintenant l'activité du pastoralisme.

Influences externes sur l'environnement de la commune

La valeur des paysages et l'intérêt des espaces naturels ne sont pas des éléments qui cherchent à figer une situation. L'urbanisation et l'aménagement du territoire pourra se poursuivre si elle respecte cet environnement et lui conserve tout son attrait.

Pistes

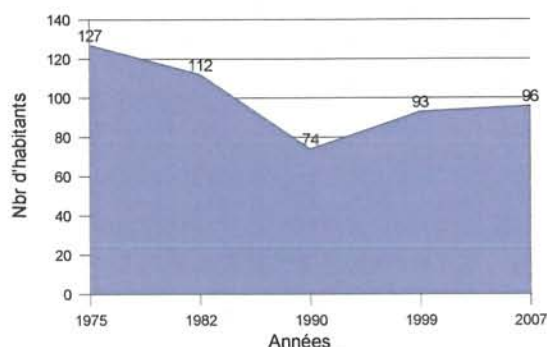
- Préserver certains sites de qualité de nouvelles constructions
- Limiter les zones de conflit d'usage
- Privilégier sur certains sites un zonage qui permettra une conservation de la forme urbaine

Des hommes

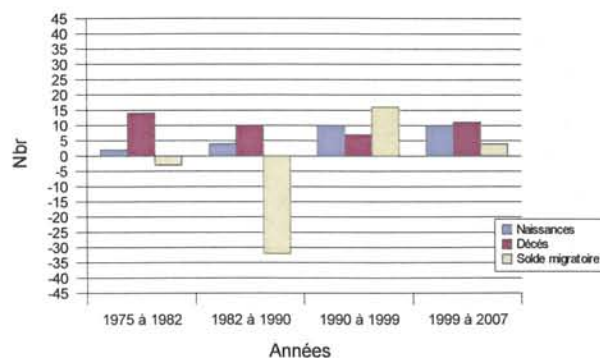
La population

Différents tableaux et graphiques

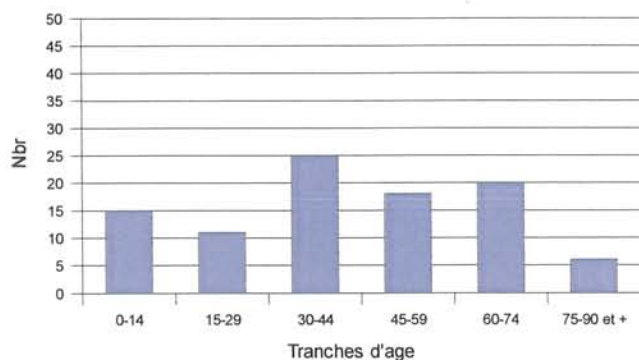
Évolution de la population



Évolution naissances, décès et solde migratoire

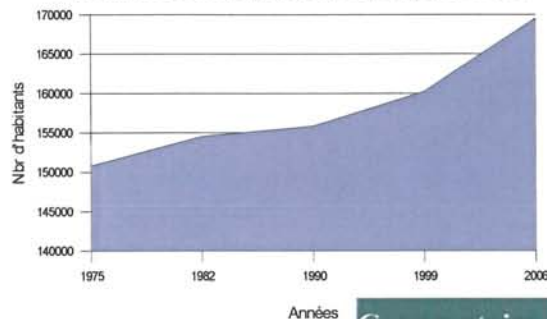


Répartition par tranches d'âge en 2006



(Données INSEE)

Évolution de la population du département



Commentaire

**Vers une
fragile
stabilisation
démographique**

Expression qualitative de la population

La commune de Berganty a connu une période de décroissance démographique jusqu'aux années 90 (74 hab en 1990) suivi d'une légère reprise pour finir à 96 habitants en 2007. Cette inflexion de la courbe démographique se justifie par solde naturel¹(+2 hab) et migratoire positif (+20 hab).

Cette augmentation n'est pas significative mais indique une tendance qui semble s'inverser et demande à être confirmée. Avec un indice de jeunesse² de 0,63 en 2007 (département : 0,65 en 1999), Berganty voit sa population vieillir à l'image du département.

1 Différence entre nombre de naissances et nombre de décès

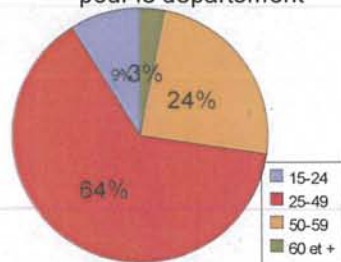
2 Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

L'emploi

Tableaux et graphiques

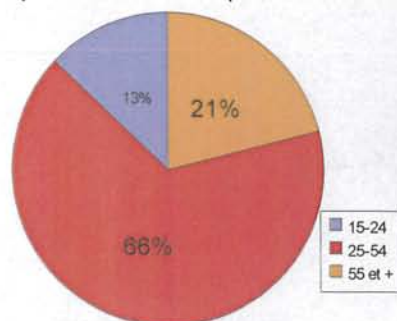
	1999	2007
Population des actifs	60	62
Dont ayant un emploi (dans la commune)	38 (8)	43 (9)
Dont sans emploi (chômeurs)	4	3
Secteur agricole (actifs en UTA¹ temps plein)		
Nombre d'UTA (1988/2000)	24	9

Répartition des actifs par tranches d'âge pour le département



(Données INSEE 2006 et AGRESTE 2000 pour les données agricoles)

Répartition des actifs par tranches d'âge



Commentaire

**Des actifs
« extra-
communaux »**

En 2007 la population de Berganty compte environ 65% d'actifs. 55% d'entre eux travaillent en dehors de la commune. Le taux de chômage est relativement faible (5% de la population active).

L'agriculture est pourvoyeur d'emploi pour la commune.

Les services et équipements

Les services dans la commune

- Artisan : Entreprise de bâtiment
- Commerce : bois de chauffage
- Gîte rural
- Chambres et tables d'hôtes

Les équipements dans la commune

- Salle des fêtes de Pech Lama

En terme d'éducation, la commune ne dispose plus de structure d'accueil. Les enfants sont scolarisés sur les communes alentours.

Berganty possède les mêmes caractéristiques économiques que bon nombre de communes environnantes à savoir :

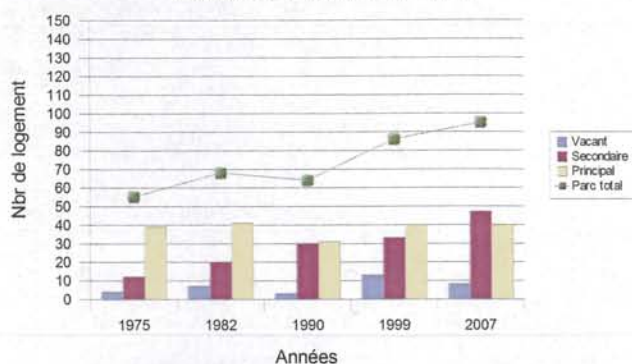
- un tissu artisanal et commercial pratiquement absent,
- une activité agricole encore présente mais fragilisée par un contexte économique peu favorable.

¹ UTA : unité de travail annuel, mesure du travail fourni par la main-d'oeuvre. Une UTA correspond au travail d'une personne à plein temps pendant une année entière.

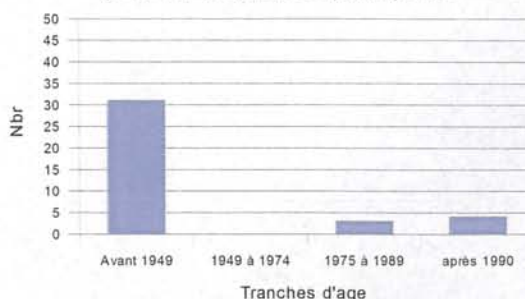
Le parc logement

Tableaux et graphiques liés au logement

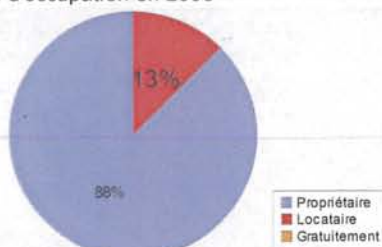
Évolution du parc logement



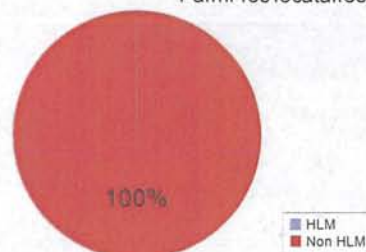
Date d'achèvement pour les résidences principales



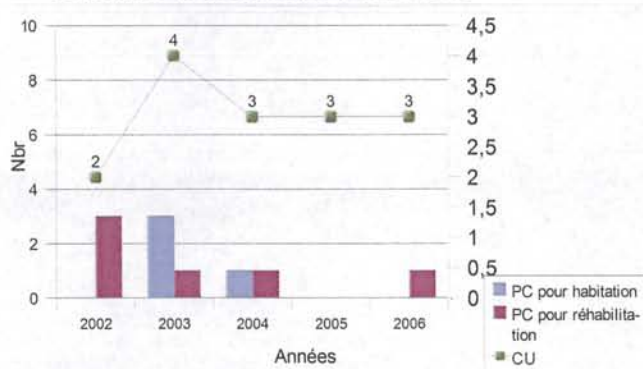
par type d'occupation en 2006



Parmi les locataires



Demande de documents d'urbanisme



(Données INSEE 2006 – Données DDE46)

Commentaire

Un parc en augmentation principalement dans le secteur résidentiel

Expression qualitative sur le logement

Depuis la reprise démographique des années 90, le parc de logement ne cesse de croître. Entre les deux recensement de 90 et 2007 son nombre a augmenté de 31 unités soit une majoration de 48,4%. Cette accroissement concerne pour partie les résidences secondaires qui représentent en 2007 49,5 % du parc de logement contre 42,1 % pour les habitations principales.

Le parc du logement est plutôt ancien et grand. Cet habitat présente une implantation remarquable et une grande qualité architecturale. Les résidences principales concernent essentiellement des bâtiments achevés avant 1949. Ces résidences principales sont constituées de maisons occupées par leur propriétaires.

La Commune de Berganty gère un logement locatif occupant une partie du bâtiment de l'ancienne école de Pech Lama. L'ancien presbytère de Berganty est actuellement réhabilité en deux logements. L'opération est portée par la communauté de commune du Lot Célé.

L'agriculture

Tableaux et graphiques liés à l'agriculture

	2000	1988
Nombre d'exploitations (professionnelles)	8 (4)	17 (6)
SAU moyenne des exploitations professionnelles (en ha)	49	13
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants à temps complet	5	14
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	17	34
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA)	10	24



Ferme à Lapeyre Basse



Bergerie à Lapeyre

Superficies agricoles	2000	1988
SAU des exploitations siège (ha)	391	228
Terres Labourables (ha)	125	165
Superficie fourragère principale (ha)	348	157
Superficie en fermage (ha)	215	57

Orientation de production superficie agricole utilisée (ha)	2000	1988
Grandes cultures	0	-
Légumes, fruits, viticulture	0	0
Bovins	0	-
Autres animaux	357	138



Implantation bâtiments d'élevage



Arpent de vigne - Pech Lama

Commentaire

Une agriculture fragile et déstabilisée par un un contexte économique peu favorable

Analyse du contexte agricole

Comme bon nombre de commune du Lot Berganty voit la population de ses agriculteurs décroître au fil des recensements. Les exploitations diminuent en nombre mais augmentent en superficie. La production est essentiellement orientée vers la filière de l'élevage (ovins). Le territoire de la commune est classé en zone AOC fromages (Rocamadour, Bleu des causses) en en zone IGP (agneau du Quercy).

L'agriculture reste encore un secteur économique dynamique (10 UTA) et essentiel pour le territoire de la commune et ses habitants. L'agriculteur entretient les paysages et à tous les écosystème qui s'y rattachent. Le maintien des parcours à moutons contribue à endiguer le phénomène de forestation.

La carte communale devra limiter la confrontation des secteurs à vocation agricole avec les zones constructibles notamment pour ce qui relève de l'implantation à proximité de bâtiments d'élevage.

Analyse

Potentialités et faiblesses de la commune

Berganty est à l'image des communes du Parc Naturel des Causses du Quercy. La hausse du parc de logement avec ce qui pourrait être une reprise démographique laisserait penser que la commune connaît un regain d'intérêt (appuyé par un solde migratoire positif). Néanmoins, il convient de relativiser car bien que le parc de logement ait été multiplié par 1,3 entre 1975 et 2006, dans le même temps, le nombre de résidences secondaires a été multiplié par 3,9.

L'ensemble de la commune est classée en zone AOC fromages (Rocamadour et bleu des causses) et en zone IGP (agneau du quercy). Le secteur de l'élevage (ovins) est encore bien implanté. Il contribue à l'entretien des espaces (parcours à moutons) essentiel pour ces territoires de causse menacés de fermeture des paysages.

Dynamiques locales

Berganty exploite une salle des fêtes aménagée dans l'ancienne école de Pech Lama. La commune dispose également d'un important réseau de sentier de

randonnée accessible aux randonneurs et cyclistes. Le territoire de Berganty est aussi un espace privilégié pour les chasseurs. L'association de chasse vient de s'équiper d'une « cabane » qu'elle a construit sur le plateau à l'Ouest du village de Lapeyre.

Risques à moyen terme

À la vue de ce qu'il précède, Berganty devient plutôt une commune privilégiée pour une population de résidents secondaires, de retraités de passionnés de la nature attirés par le charme et la quiétude des lieux.

Avec la crise qui agite le monde agricole, la tentation reste grande de libérer des terrains à forte valeur agronomique au profit de zones constructibles.

Pistes

- développer un nouveau quartier d'habitat
- renforcer la construction des zones déjà urbanisées (bourg, hameau,...)
- Avoir une offre cohérente entre le dynamisme et les volonté de développement locaux

Des projets et des zones d'enjeux

Sommaire de la partie

Des projets.....	26
Principes généraux.....	26
Pour Berganty.....	27
Analyse des zones de projet.....	28
Le bourg de Berganty et Lapeyre	28
Les hameaux de Guillaune de Mas de Parrot et de Lapeyre Basse.....	29
Les urbanisations récentes : Pech Lama et Lapeyre.....	29

Des projets

Par délibération du 09/09/2005 la commune de Berganty a choisi d'élaborer sa carte communale.

Avec en moyenne une à deux constructions nouvelles par an la commune de Berganty connaît une urbanisation limitée. Il conviendra de proposer une offre de terrains constructibles suffisante et cohérente afin de ne pas freiner cette dynamique, tout en limitant le gaspillage d'espace et en recherchant une certaine densification de l'habitat.

Principes généraux

Urbanisation

La dispersion de l'habitat, en plus d'être consommatrice d'espace, engendre des coûts pour la collectivité (réseaux et services), participe à une banalisation des paysages et peut devenir une source de conflit avec l'activité agricole, en même temps qu'une perte de sens et d'identité pour le territoire.

L'urbanisation de la commune doit se faire en tenant compte, entre autre des aspects incontournables du territoire : topographie, ...

Activité

Toutes les formes d'activités économiques doivent pouvoir s'insérer dans le maillage urbain qui se dessine et cela sans créer de conflits avec les habitations. Aussi, il est important de limiter les zones de contact entre les activités génératrices de nuisances (activité agricole,...) et l'habitat.

Sécurité

Il est louable de vouloir le développement de sa commune, mais cela doit se faire en veillant à la sécurité des biens et des personnes.

Sécurité des accès sur les voies publiques

Au moment de la mise en constructibilité des parcelles se posera la question de leur desserte.

« L'accès est un droit de riveraineté mais il est soumis à autorisation et objet de restrictions : une création d'accès peut être interdite pour des raisons de sécurité ou autorisée sous des conditions d'aménagement spécifique ... » précise le règlement départemental de la voirie consultable au Conseil Général.

Pour chaque cas, les aspects sécuritaires seront étudiés et soumis à autorisation délivrée dans le cadre d'une permission de voirie, pouvant faire l'objet de prescriptions d'aménagement.

Quoi qu'il en soit, dans un premier temps, lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation.

Si ce n'est pas le cas, il convient de veiller à ne pas aggraver la situation existante notamment en multipliant les dessertes ou encore en aménageant un accès isolé. Des solutions existent, par exemple : créer une contre allée qui desservira plusieurs terrains pour n'avoir qu'un accès sur la voie.

Incendie

Afin d'éviter d'exposer les usagers au risque incendie, il est important de ne pas laisser construire des habitations dans des zones boisées ou non pourvues d'un dispositif de défense incendie adéquat.

Dans le cas où le réseau d'eau potable participe à la lutte incendie, il est important de veiller à ce que les nouvelles constructions laissent toujours un débit suffisant afin de pouvoir assurer la protection contre le feu.

Inondation

Le réseau hydrologique de surface est absent sur le territoire de la commune. Néanmoins le risque torrentiel peu se manifester dans le fond des vallons. Ces secteurs resteront préservés de toutes constructions nouvelles. Seul le bâti existant sera maintenu.

Pour Berganty

Compte tenue de ce qui précède, la commune de Berganty privilégie certains principes de développement :

- Le projet de redynamiser le secteur du bourg de Berganty et de Pech Lama : étude d'aménagement du quartier de Pech Lacaune (CAUE du Lot)
- La protection des hameaux de caractère des nouvelles constructions qui ne respecteraient pas l'identité des lieux
- La protection de l'activité agricole

D'autres principes plus généraux inscrits dans la charte du Parc Naturel Régional de Causses du Quercy seront pris en considération :

- La préservation des milieux naturels et des espèces remarquables
- La préservation de la spécificité des paysages
- La connaissance des ressources naturelles et paysagères pour mieux gérer et mieux faire savoir

Aussi pense-t-elle y parvenir à l'aide des quelques principes suivants :

1. Rester au plus près des hameaux et rechercher une densification des secteurs urbanisés.
2. Respecter les secteurs agricoles et l'activité de l'élevage en évitant de laisser de nouvelles constructions s'implanter dans les zones proches de bâtiments d'exploitation.
3. Concilier les zones d'extension de l'habitat avec les capacités résiduelles des réseaux ou leur projet d'extension immédiat
4. Interdire les constructions en zone exposée à un quelconque risque
5. Ne pas pénaliser l'avenir en anticipant les nouvelles zones d'extension de l'habitat et en limitant les constructions en linéaire le long des voies de communication.

Analyse des zones de projet

Le bourg de Berganty et Lapeyre

Analyse paysagère, environnementale, patrimoniale et structurelle



Lapeyre



Vue Ouest du village de Lapeyre



Vue Sud du Bourg de Berganty

L'analyse du Bourg de Berganty et de ses environs a fait l'objet d'une étude produite par les services de la communauté de communes de Lot-Célé (V. RICARD , Architecte). Cette étude est annexée au présent rapport. Concernant le bourg de Berganty il est à noter que l'urbanisation du site est aujourd'hui achevée.

Lapeyre est un village de plateau positionné sur un pech en ligne de crête. La partie Nord est délimitée par la route départementale n°8 qui constitue la limite physique avec les versants de la vallée du Lot. Le site est bordé à l'Est et à l'Ouest par deux talwegs. Au Sud, Les franges et les versants du plateau constituent un secteur très abrité avec des vues lointaines sur le causse de Limogne.

La place haute est occupée par L'Eglise, l'ancien presbytère et une demeure de maître du 19^e et son clos. Le bâti plus ancien occupe la bordure Sud-Est du Pech. Les maisons d'habitations et leurs dépendances dévalent la partie supérieure du relief. A la transition de ces deux espaces et probablement à l'emplacement d'un ancien couderc sont implantés les bâtiments d'exploitations d'une ferme en activité.

Au Sud, le Mas de Quèbre, implanté à mi-travers, délimite et finalise l'urbanisation depuis le plateau.

Plus à l'Ouest au départ du talweg et en bordure de la route départementale quelques constructions, détachées de Lapeyre, confortent le hameau (Travers de Bosgros) de la commune voisine de Saint Cirq-Lapopie. Dans ce même vallon et rattaché à la voie menant à Lapeyre Basse se développe un quartier d'habitat récent.

Le bâti ancien présente encore quelques éléments architecturaux intéressants. On trouve notamment sur une des constructions une ouverture chanfreinée datant vraisemblablement du 17^e (voir antérieur). Les petites granges et les « establos » accompagnant les constructions sont également des éléments récurrents qui participent à la composition du hameau.

Maison de
« Maître »Construction récente au
sud ouest de Lapeyre

Ferme du Bourg de Lapeyre

Une ouverture
chanfreinée

Un Establo à cochon

Les hameaux de Guillaune de Mas de Parrot et de Lapeyre Basse

Analyse paysagère, environnementale, patrimoniale et structurelle



Mas de Parrot



Mas de Guillaune



Lapeyre Basse

Mas de Parrot et Lapeyre Basse sont des sites d'implantations de pied de versant. Les constructions ont un lien direct avec les bonnes terres agricoles du fond de la « cuvette ». A l'abri des vents dominants et bénéficiant d'une bonne exposition Sud ce sont des lieux d'implantations opportuns. Cependant leur développement reste limité et encadré par la topographie et l'environnement agricole. Une densification de Mas de Parrot peut s'envisager notamment sur des parcelles en « dent creuse » ou situées à proximité immédiate du hameau. A Lapeyre Basse l'urbanisation du site est achevée. Une zone constructible peut se développer au Nord du hameau au lieu dit les Vignes.

Mas de Guillaune est un hameau situé dans la zone intermédiaire, à l'image du Bourg de Berganty. L'habitat exploite un petit plateau ceinturé de combes plus ou moins encaissées. Comme pour Berganty les maisons situées à l'Ouest sont implantées en palier dans la pente. La densification du hameau reste compliquée et seul quelques terrains proches des constructions existantes sont exploitables. Le zonage doit également prendre en considération la présence d'une exploitation agricole en activité.

Les urbanisations récentes : Pech Lama et Lapeyre

Analyse paysagère et environnementale, patrimoniale et structurelle



Constructions récentes en pied de Pech Lama



Constructions récentes à l'ouest de Lapeyre

Ces deux sites regroupent les constructions nouvelles implantées de façon linéaire. Les bâtiments sont détachés de l'espace public. Ce mode d'urbanisation ne répond pas aux mêmes logiques que celui de l'habitat ancien. Il se traduit par une forme urbaine en rupture avec celle des villages et hameaux.



Explication des choix

Article R 124-2 du code de l'urbanisme :

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.

Index personnalisé

Les zones constructibles.....	31
Le Bourg de Berganty.....	32
Lapeyre.....	33
Les Vignes.....	34
Mas de Parrot.....	35
Mas de Guillaune.....	36
Sur le reste du territoire.....	38

Les zones constructibles

Elles concernent les espaces potentiellement constructibles, sous réserve que les équipements existants soient suffisants. Les dispositions de l'article L 111-1-2 du code de l'urbanisme sont suspendues et des certificats d'urbanisme peuvent être délivrés positifs si les conditions d'accès, de réseaux et d'assainissement sont remplies.

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.

La qualité du bâti et des paysages doivent être maintenus en application de l'article R 111-21¹ du code de l'urbanisme.

Les futures constructions doivent veiller à respecter le caractère des lieux que ce soit de part leur implantation, leur architecture ou l'ensemble des ses attributs (clôtures, portail, annexes, garages, plantations, voies ...)

Le recours à un conseil architectural et paysager en préalable à toute démarche de projet de construction (CAUE par exemple) peut être encouragé afin de tenir compte au mieux des enjeux définis précédemment.

¹ Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le Bourg de Berganty

Cartes et photos

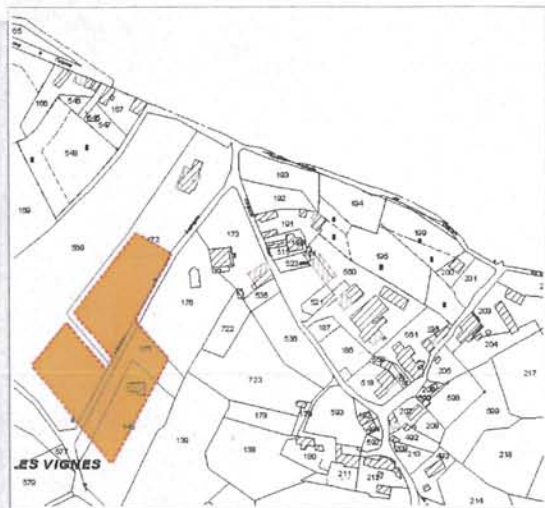


Descriptions

La configuration du site et les contraintes topographiques n'autorisent plus d'extension du village de Berganty dont l'urbanisation est aujourd'hui achevée. Le zonage englobe uniquement les parties construites. Le développement du bourg s'envisage au travers de la création de la zone nouvelle voisine de Pech Lacaune.

Lapeyre

Cartes et photos



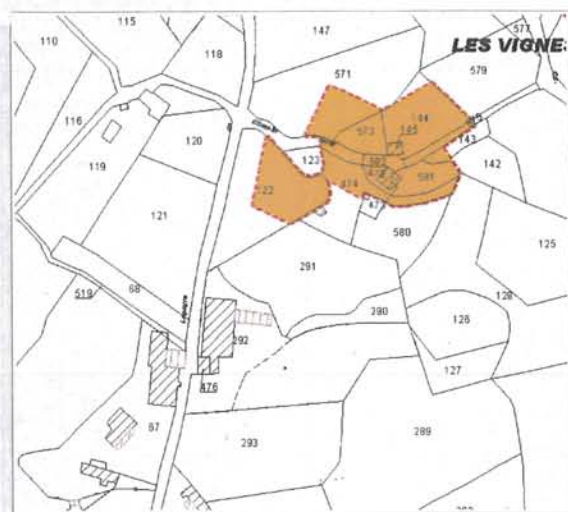
Descriptions

Le hameau de Lapeyre est implanté en ligne de crête légèrement en retrait de la Route départementale n°8. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée et limitée par la présence de bâtiments agricoles d'élevages en activités. La présence d'une installation au centre du village ne permet pas de densifier le bourg sans porter atteinte à l'activité de l'exploitant. La partie nord du site est elle aussi concernée par les dispositions d'éloignement relatives à une installations classée (élevage de palmipède) positionnée sur la commune voisine de Saint Cirq Lapopie.

Le secteur potentiellement constructible se situe dans la zone des travers au Sud Ouest du hameau. Ce secteur regroupe les quelques constructions récentes du quartier. La densification envisagée permettra l'implantation de trois à quatre constructions nouvelles.

Les Vignes

Cartes et photos



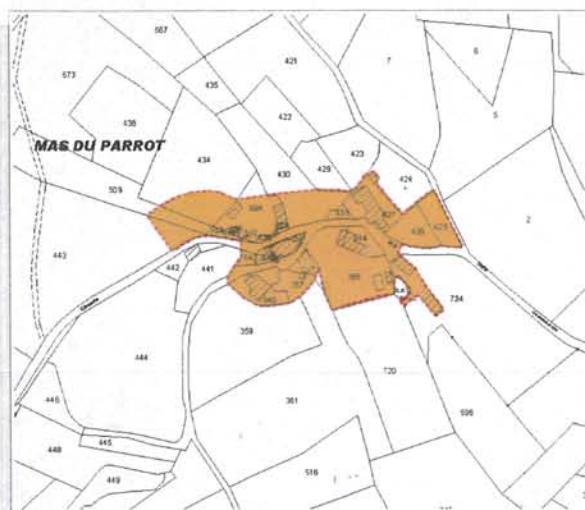
Descriptions

La zone des vignes est un espace de transition formant un petit plateau entre les pieds de versant du hameau de Lapeyre et les constructions de Lapeyre Basse. Le projet de zonage englobe une construction existante et ses dépendances. L'urbanisation proposée exploite les parties formant replat. La zone constructible se tient à l'écart des bâtiments agricole situés à l'entrée du hameau de Lapeyre Basse. Les chemins de desserte et voies publiques assurent la liaison entre les diverses parties urbanisées.

Trois à quatre constructions sont envisageables. La perception du site notamment depuis plateau nécessite la mise en œuvre de projets architecturaux de qualité (implantation, terrassement, volume, aspect)

Mas de Parrot

Cartes et photos



Descriptions

Le lieu dit Mas de Parrot est composé de quatre corps de fermes répartis le long de la voie communale et des espaces publics. Le bâti implanté en palier en pied de travers bénéficie d'une bonne exposition Sud. Il n'existe plus sur le site de bâtiments agricoles en activité. Les maisons et les dépendances réhabilitées ont perdu leur vocation première. Une densification mesurée du Mas est envisageable sans pour autant porter préjudice à l'activité agricole environnante.

L'extension prévue permettra la réalisation de trois à quatre maisons d'habitation. La greffe de projets nouveaux ne réussira qu'à la condition de respecter l'harmonie de l'habitat existant. Les futurs constructeurs pourront s'inspirer des principes « de la conception à la construction » annexés à ce document.

Mas de Guillaayne

Cartes et photos



Descriptions

Mas de Guillaayne regroupe six corps de ferme installés sur la partie supérieure du pech et sur le versant Ouest. La présence d'un bâtiment d'élevage en activité impose le respect de distances de recul pour l'implantation de nouvelles constructions.

Le zonage proposé permettra la construction de deux habitations qui viendront conforter le hameau. La greffe des nouveaux bâtiments sur ce site bien préservé nécessitera des projets de qualité en terme d'architecture et d'implantation respectueux de l'harmonie des lieux.

Pech Lacaune

Cartes et photos



Descriptions

La commune de Berganty a instauré sur ce secteur une Zone d'Aménagement Différée par décision du Conseil municipal en date du 06 Octobre 2006 validée par un arrêté préfectoral du 31 Octobre 2006 (cf. document annexé)

Positionné à mi distance des deux zones d'habitat, le site de Pech Lacaune est un secteur boisé implanté au Nord du Bourg de Berganty et à l'Est de Pech Lama dans la zone des travers. Les relations visuelles entre ces hameaux sont empêchées par la configuration topographique. Seuls les voiries et les équipements publics tiennent lieux de liaison. L'ouverture de ce secteur à la construction s'appuie sur la valorisation des équipements publics propres à chacun des lieux d'habitat (Mairie Eglise à Berganty – Salle des fêtes à Pech Lama).

Le zonage proposé s'appuie sur une étude d'aménagement réalisé par les services du CAUE du Lot (Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement) annexé au présent rapport. La mise en oeuvre de la Participation pour Voirie et Réseau accompagnera le développement du site. Cette première opération d'aménagement permettra la construction d'une dizaine de maisons. Une extension Nord de ce nouveau quartier pourra s'envisager lors de la révision du document d'urbanisme.

Sur le reste du territoire

La protection des milieux naturels et de l'activité agricole est essentielle, les certificats d'urbanisme et les permis de construire y seront négatifs.

Dans ces secteurs, « ...les constructions ne sont pas admises, 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 des exploitations agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »³

Synthèse

L'ensemble des terrains proposés comme constructibles (ne comportant pas de construction) représentent une surface permettant de répondre largement aux besoins de la commune pour les dix ans à venir si ses conditions de développement restent les mêmes que celles vues précédemment.

³ Art L 124-2 du code de l'urbanisme

Évaluation du projet

Article R 124-2 du code de l'urbanisme :

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.

Environnement paysager et humain

Document sans règlement, la carte communale ne va pas pouvoir édicter de prescriptions en matière d'implantation, de volumétrie ou d'architecture des constructions. Cependant, le zonage tel qu'il est défini privilégie une implantation dans la logique de l'existant. D'une façon générale, les zones constructibles proposées ne portent pas atteinte aux espaces agricoles ou naturels. Elles ont pour effet un renforcement de l'existant ainsi que la « réparation » de certaines dérives. Il conviendra néanmoins d'étudier avec beaucoup d'attention l'implantation du nouveau bâti afin que les futurs projets ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole de certains terrains proches des zones constructibles. Il sera également essentiel que les projets implantés à proximité immédiate du bâti

ancien (bourg, hameaux) ne viennent pas perturber l'harmonie et la qualité des sites auxquels ils participent.

Dans les secteurs où il est prévu de densifier l'habitat existant, le zonage vient compléter des parcelles positionnées « en dents creuses ».

L'aménagement du nouveau quartier de Pech Lacaune va réaffirmer le lien entre le bourg de Berganty et le hameau de Pech lama. Il s'appuiera notamment sur la valorisation des équipements publics (aménagement des espaces extérieurs de la salle des fêtes, déplacement éventuel de la Mairie dans l'ancienne école) la réalisation de liaison (piétonne,...) entre les trois sites, et la maîtrise de l'organisation foncière de Pech Lacaune (PVR).

Environnement socio-économique

Pour l'heure, la majorité des demandes concernent l'accession à la propriété. Ce phénomène ne favorise pas une mixité sociale ni une pérennité du dynamisme démographique. Aussi, il paraît important de ne pas négliger l'habitat locatif et locatif social. Une opération d'aménagement de deux logements dans l'ancien presbytère de Berganty portée par la communauté de commune de Lot Célé permettra d'élargir l'offre.

D'un point de vue économique le territoire de Berganty restera dédiée à l'activité agricole. Malgré un contexte économique difficile il est essentiel de ne pas hypothéquer les parcelles les plus propices à l'agriculture.

De même la valeur des paysages, les nombreux panoramas et la qualité des espaces naturels restent un atout essentiel pour la commune, que l'on peut découvrir au travers des nombreux chemins et sentiers de randonnée.

Le projet de carte communale élaboré pour les 5 à 10 ans à venir autorise la construction théorique de 30 constructions réparties sur environ 4,7 hectares (0.34% du territoire).



Réhabilitation du Presbytère

Conclusion

Réfléchie en fonctions des enjeux et des besoins de la commune au moment de son élaboration, la carte communale doit favoriser un développement cohérent de Berganty. Elle traduit la volonté d'une commune de respecter les lois d'urbanisme, l'intérêt communautaire devant être toujours recherché.

Le projet proposé s'inscrit en continuité des logiques d'urbanisation antérieures. Les grands espaces agricoles et naturels de la commune sont préservés, les lieux bâtis sont confortés en privilégiant une implantation en harmonie avec l'existant.

Le projet de zonage permet la construction d'environ 25 habitations nouvelles réparties sur environ 4 hectares (0.57% du territoire).

Les espaces ouverts à la construction doivent permettre à la commune d'accueillir de nouvelles populations sereinement pour les 5 à 10 prochaines années. Au-delà de l'inscription de terrain en zone constructible, l'urbanisation effectivement reste souvent dépendante de la volonté des propriétaires de vendre ou de construire, de la capacité de la commune à investir en réseaux et voirie, de la nécessaire division parcellaire des grands terrains et de l'adaptation des projets au contexte environnant.

Enfin, le développement de la fonction résidentielle des campagnes doit amener à s'interroger sur l'augmentation des besoins en déplacement et à la dépendance vis à vis de la voiture.

Additif après enquête

Article R 124-6 du code de l'urbanisme :

Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement. Toutefois le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent exerce les compétences attribuées au préfet par les articles R123-7, R123-8, R123-13, R123-14, R123-18, R123-20, R123-23 de ce code.

Le dossier est composé du rapport de présentation, du ou des documents graphiques. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1.

« L'enquête publique préalable à l'approbation de la carte communale s'est déroulée du 25 janvier 2011 au 01 mars 2011.

Au cours de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu une observation écrite (permanence du 01 mars 2011), portée au registre d'enquête publique. Aucune observation orale et aucun courrier n'ont été reçus »

Enquête publique

Les observations reçues lors des permanences :.....	43
Avis du commissaire enquêteur :.....	44
Conclusions de la commune et des services de l'Etat :.....	45

Les observations reçues lors des permanences :

Monsieur Alain Gallo est venu à la permanence du 01 mars 2011. Il a tout d'abord manifesté sa désapprobation eu égard au manque de publicité autour du projet de carte communale avant et pendant le déroulement de l'enquête et notamment concernant l'absence d'un débat public. Enfin, il a sollicité une extension mesurée de la zone constructible autour des bâtiments lui appartenant, situés sur la parcelle référencée section A n° 724 au lieu dit Mas de Parrot.



Requête M. Gallo - Mas de Parrot

Monsieur Gallo est également intervenu pour le compte de Monsieur Serge Jarlan et a sollicité à cet effet une extension de la zone constructible sur la parcelle référencée section A n°434 au lieu dit Mas de Parrot. Il a également demandé le classement en zone constructible de la parcelle référencée section A n° 299 au lieu dit les Vignes.



Requête M. Jarlan - Mas de Parrot



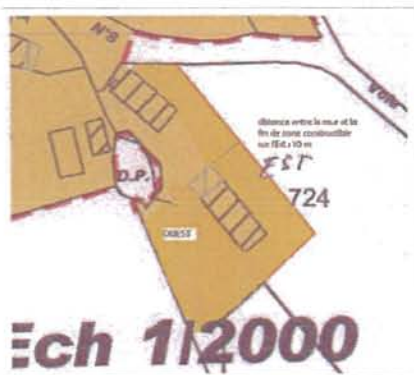
Requête M. Jarlan - Champ de la Vigne

Avis du commissaire enquêteur :

Requête de M. Gallo :

1) Concernant les mesures de publicité le commissaire enquêteur rappelle la légalité des parutions effectuées dans deux journaux de presse locale pour le compte de la commune et pour les besoins de l'enquête publique. De plus il précise que la Mairie a également informé ses administrés par le biais d'une parution communale « Le Berganty Info » du mois de Décembre 2010 dans laquelle figuraient les dates des permanences du commissaire enquêteur. Le Maire a par ailleurs diffusé l'information lors de son intervention orale du « pot de fin d'année » organisé par la municipalité pour l'ensemble de ces habitants. Enfin la mise en place de la procédure était précisée lors des séances du Conseil municipal du 10 septembre 2010 et du 15 octobre 2010, ouvertes au public.

Le commissaire rajoute qu'il a, à son initiative et à destination du public, mis en ligne le 26 janvier 2011 un site internet sur lequel il était possible de consulter l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique (rapport de présentation et document graphique).



2) Concernant la requête sur la parcelle n° 724 au lieu dit Mas de Parrot, construite dans sa partie Nord (habitation et sa grange) et englobée dans la zone constructible de la carte communale, le commissaire enquêteur propose une adaptation du zonage. Il joint un extrait du projet de carte communale figurant une extension de la zone à bâtir de dix mètres compté depuis le mur Est de la grange et englobant l'angle de la parcelle positionné au Sud de la même grange

Requête de M. Gallo pour le compte de M. Jarlan :

1) Une partie de la demande de M. Jarlan concerne la parcelle n° 434, au lieu dit Mas de Parrot, d'une superficie de 4438 m². Une bonne portion de ce terrain est déjà classée en zone constructible du projet de carte communale.

L'autre requête porte sur le classement en zone constructible d'une parcelle située au lieu dit les Vignes référencée n° 299. La localisation du bien n'étant pas aisée le commissaire enquêteur ne se prononce pas. Il précise que la demande semblait porter sur le logement d'un exploitant agricole, il n'est pas nécessaire de zoner le projet, et qu'il sera possible d'obtenir une autorisation à construire en dehors de la zone à urbaniser pour une opération en relation avec le projet agricole.

En conclusion, le commissaire enquêteur donne un avis favorable assorti de recommandations et de réserve au projet de carte communale:

recommandation : réduire la charge de la mise en place de la ZAD au maximum concernant la partie d'environ 7000 euros qui restera à charge des contribuables alors que certains propriétaires fonciers voient la valeur de leurs biens largement augmentées.

réserve : modifier le tracé de la parcelle N°724 au Mas de Parrot de Monsieur Gallo alain conformément au dessin du commentaire de l'observation, soit, côté EST de décaler le trait de zone constructible de 10 mètres des murs d'habitation vers l'Est et côté Ouest de compléter la zone blanche (à l'endroit du potager) en zone constructible dans la limite de la parcelle.

Conclusions de la commune et des services de l'Etat :

Requête de M. Gallo Alain pour son compte :

L'article R 124.6 du Code de l'urbanisme précise les conditions de mise à l'enquête publique de la carte communale encadrées par les formes prévues aux articles R 123.7 à R123.23 du Code de l'environnement. Les mesures de publicité rendues obligatoires par les dispositions de l'article R 123-14 du Code de l'environnement ont été légalement accomplies.

La Mairie a de plus relayé l'information par les supports qu'il lui ont paru le plus approprié. Le Commissaire Enquêteur a également participé à la diffusion des éléments de l'enquête par la mise en ligne du projet de carte communale sur un site internet « www.ce46.fr.nf »

La requête de Monsieur Gallo, concernant l'organisation d'un débat public, portée lors de la dernière permanence ne se justifiait pas.

Concernant la requête sur la parcelle référencée section A n°724 il est décidé de donner une suite favorable à la demande conformément à l'avis du commissaire enquêteur. Cette extension permettra la réhabilitation et l'extension de la grange existante.

La requête est retenue

Requête de M. Gallo pour le compte de M. Jarlan.

La demande porte sur la parcelle référencée section A n°434 au lieu dit Mas de Parrot. Ce terrain d'une superficie de 4438 m² comporte dans sa partie Sud une possibilité à construire au projet de carte communale d'une surface d'environ 700 m². Ce zonage prend en compte et respecte l'organisation du hameau à savoir l'implantation du bâti en pied de versant en lien direct avec l'espace public (voie communale). Une extension plus au Nord dans la zone du travers ne paraît pas justifiée et conduirait à implanter une construction isolée en rupture avec le caractère et l'organisation du hameau

La parcelle référencée section A n°299 au lieu dit les Vignes se situe à proximité du hameau de Lapeyre Basse. Il existe sur place au moins deux sièges d'exploitation en activités comprenant des bâtiments d'élevage. Le règlement sanitaire départementale édicte des règles de recul par rapport à ces locaux pour ce qui relève de l'implantation de constructions d'habitations nouvelles. La mise en place d'une zone à bâtir sur cet hameau porterait atteinte à l'activité agricole existante qu'il convient de préserver. La demande concernant le classement de la parcelle n°299 n'est pas retenue. Néanmoins le code de l'urbanisme précise à l'article L124-2 « *Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises 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* ».

Un projet de construction d'un logement d'agriculteur a proximité de ses bâtiments d'exploitation pourra sous conditions recevoir une suite favorable.

Les requêtes ne sont pas retenues.