

ARRIVÉ le :
28 JAN. 2008
PREFECTURE DU LOT

CENEVIERES

Carte communale

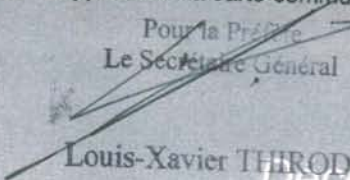
Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 18/01/2008
approuvant la carte communale




Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du 31/03/2008
approuvant la carte communale

Pour la Préfecture
Le Secrétaire Général


Louis-Xavier THIRODE

Decembre 2007

Avant-propos

La carte communale comprend 2 pièces essentielles :

↳ **Le rapport de présentation** (Art. 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** (Art. 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, du changement de destination, de 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.

Les principes fondamentaux qui ont guidé la réflexion suivante sont affirmés notamment dans le premier article (L110) du Code de l'Urbanisme qui illustre largement la complexité et les interactions des problématiques soulevées dans les réflexions 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 déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".

SOMMAIRE

page 2 - Un territoire et des hommes...

page 3 - Situation / Contexte

page 4 - Géomorphologie
- Occupation du sol
- Paysages

page 7 - Patrimoine naturel

page 11 - Patrimoine bâti traditionnel

page 13 - Contexte socio-économique

page 15 - Prévision de développement

page 15 - Principes d'aménagement

page 16 - Mode d'urbanisation traditionnel du bâti

page 17 - Activités agricoles

page 19 - Sécurité des accès sur voie publique

- Risques majeurs

page 20 - Propositions

page 23 - Incidences environnementales

page 24 - Commentaires

page 25 - Annexe

Un territoire et des hommes

*La carte communale, à travers ses propositions, s'efforce de traduire un **projet de devenir** élaboré conjointement entre les services de l'Etat et les élus de Cénevières. Les orientations qui en découlent sont le fruit de nombreuses considérations qu'il convient de passer en revue...*

Situation / Contexte...

La commune est située au sud-est du département du Lot entre Causse et vallée, celle de la rivière Lot. En lien avec Limogne en Quercy, chef lieu du canton dont fait parti Cénevières, la commune est à plus ou moins 45 minutes des principaux pôles d'attraction du département que sont Cahors et Figeac, sans oublier Villefranche dans le département de l'Aveyron.

Cénevières fait aussi partie de territoires à forte identité comme le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy ou encore la communauté de communes « Lot/Célé ».

Cette dernière, s'étend sur un territoire fédéré par deux rivières, mais pas seulement... la composante *causse* en fait aussi partie.

L'originalité de ce territoire s'exprime donc par l'association de deux entités, que l'on aurait tendance à opposer de prime abord... le causse et la vallée.

Au regard du contexte touristique, on notera le lien immédiat de Cénevières avec la vallée du Lot mais aussi avec celle du Célé et des sites de Cajarc et plus particulièrement Saint-Cirq-Lapopie.

Concernant le **réseau routier**, la commune est traversée par deux routes départementales de faible trafic ; le transit privilégié se faisant hors commune par la RD662 qui relie Cahors à Figeac, épargnant ainsi au village de nombreux désagréments.

D'est en ouest, la RD8 en rive gauche du Lot est peu fréquentée de par son étroitesse et sa sinuosité qui la pénalise pour les trajets quotidiens. Quant à la RD24 elle s'oriente nord-sud et relie la commune à Limogne.

Concernant le reste du réseau, les routes communales ont une fonction quasi exclusive de desserte, elles irriguent les hameaux et les anciennes fermes isolées.

... Cénevières n'occupe pas une place stratégique particulière au sein du département. En effet, son éloignement relatif des centres d'emploi qui, rappelons-le, est un des facteurs majeurs motivant l'implantation de nouveaux arrivants, limite son attractivité. Néanmoins, l'engouement pour les territoires à forte qualité patrimoniale est un atout non négligeable.

Carte communale – Rapport de présentation

Géomorphologie...

Comme la plupart des communes riveraines du lot, le territoire de Cénevières couvre des plateaux de causse et un tronçon de vallée. Cette répartition équitable permettait à chaque commune, plus particulièrement à l'époque des échanges par voie navigable, de disposer d'une situation stratégique ainsi que d'une meilleure autonomie.

Aujourd'hui la vallée est toujours exploitée pour la qualité de la terre en outre facilement irrigable. Sur ses côtés, une topographie bombée de moyenne amplitude forme tout de même une barrière naturelle franche (cf. carte **TOPOGRAPHIE**).

Au sud, les hameaux s'installent sur un plateau caussenard aride délicatement modelé.

Au regard des entités paysagères Lotoises, la commune comporte donc en deux secteurs bien distincts : la partie nord qui jouxte la rivière, typique des paysages de la *vallée du lot*, et d'autre part le *causse de Limogne*.

Occupation du sol...

Comme il apparaît sur la carte ci après (cf. carte **OCCUPATION DU SOL**), la commune est essentiellement recouverte de bois et landes de type méditerranéen. Ce couvert (bois plus landes) représente tout de même plus de 80% de la surface communale, contre un peu moins de 50% pour le département du Lot. D'où la nécessité de bien mesurer le risque d'incendie, notamment au *Mas de Labat*, sachant que la partie ancienne du bourg, bordée par la forêt, est aussi exposée.

Sur le plateau, il apparaît quelques poches éparses de terres cultivées ou prairies. Comme il a déjà été mentionné, la vallée est entièrement vouée à l'agriculture. Ces terres fertiles jouxtent l'ensemble bâti des *Granges* et la moitié sud du village.

Paysages...

Bien évidemment la rivière Lot représente le point d'orgue du paysage de cette commune. Rendue à nouveau navigable, elle est un vecteur supplémentaire qui renforce la valeur touristique du site.

De même, les routes départementales représentent un observatoire privilégié des paysages. Elles ont un rôle majeur dans la perception du territoire ainsi parcouru et plus particulièrement concernant les falaises monumentales du Lot qui mettent en scène un paysage véritablement d'exception devenu emblématique pour le département.

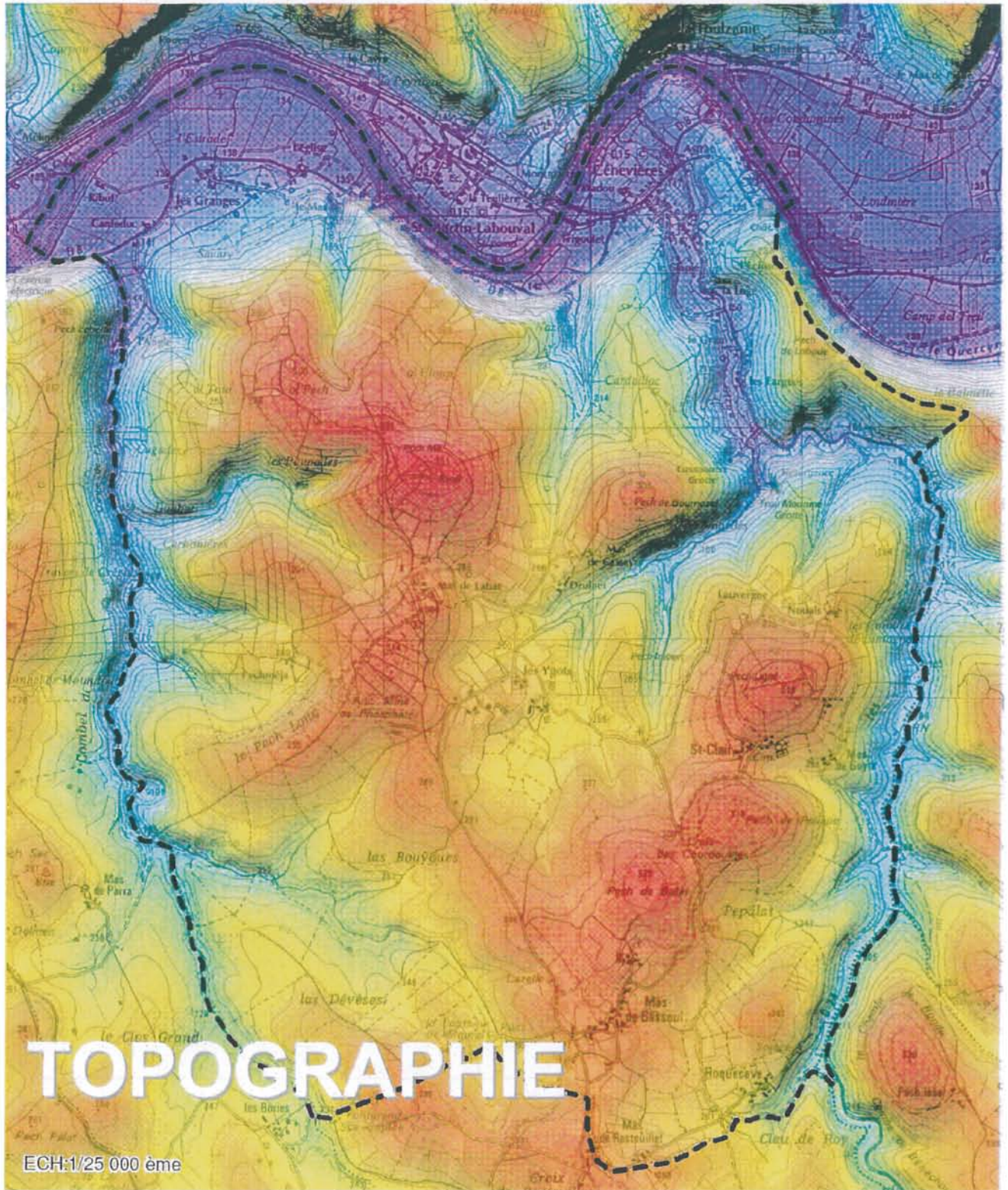
La vallée du Lot fait l'objet d'attentions particulières en temps que support touristique. Grâce à cette reconnaissance acquise depuis déjà fort longtemps et à la présence d'une agriculture traditionnelle, la vallée procure l'image d'un espace entretenu et authentique.

Sur le plateau, nous sommes bien loin du 19ème siècle où la surpopulation avait entraîné une exploitation parcimonieuse du moindre arpent.

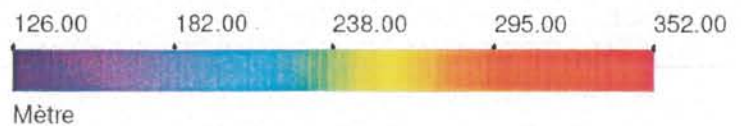
Contribuant à l'ambiance caussenarde, le parcellaire résultant de nombreuses successions familiales est très morcelé. Devenus emblématiques de l'entité causse, les murets en pierres sèches soulignent les limites "savantes" et procurent une ambiance intime. Là encore, l'érosion du temps et certaines pratiques agricoles n'épargnent guère ces petits édifices qui ne relèvent d'aucune reconnaissance et sont, il faut bien le dire, trop souvent négligés par les autochtones.

Son évolution se traduit par une végétalisation arbustive des landes typiques des causses et plus particulièrement sur les coteaux délaissés. On peut parler ici de fermeture des paysages. Cette transformation incombe aux modifications profondes intervenues dans les usages agricoles et notamment la régression ou plus exactement la disparition des brouillards et de la vigne dans les travers. Le plateau est aussi touché par cette évolution mais de façon amoindrie. De récentes politiques agricoles mises en place ont pour mission l'entretien de cet espace grâce à des opérations de gestion telles que le maintien du pastoralisme ou encore des actions de débroussaillage.

Carte communale – Rapport de présentation

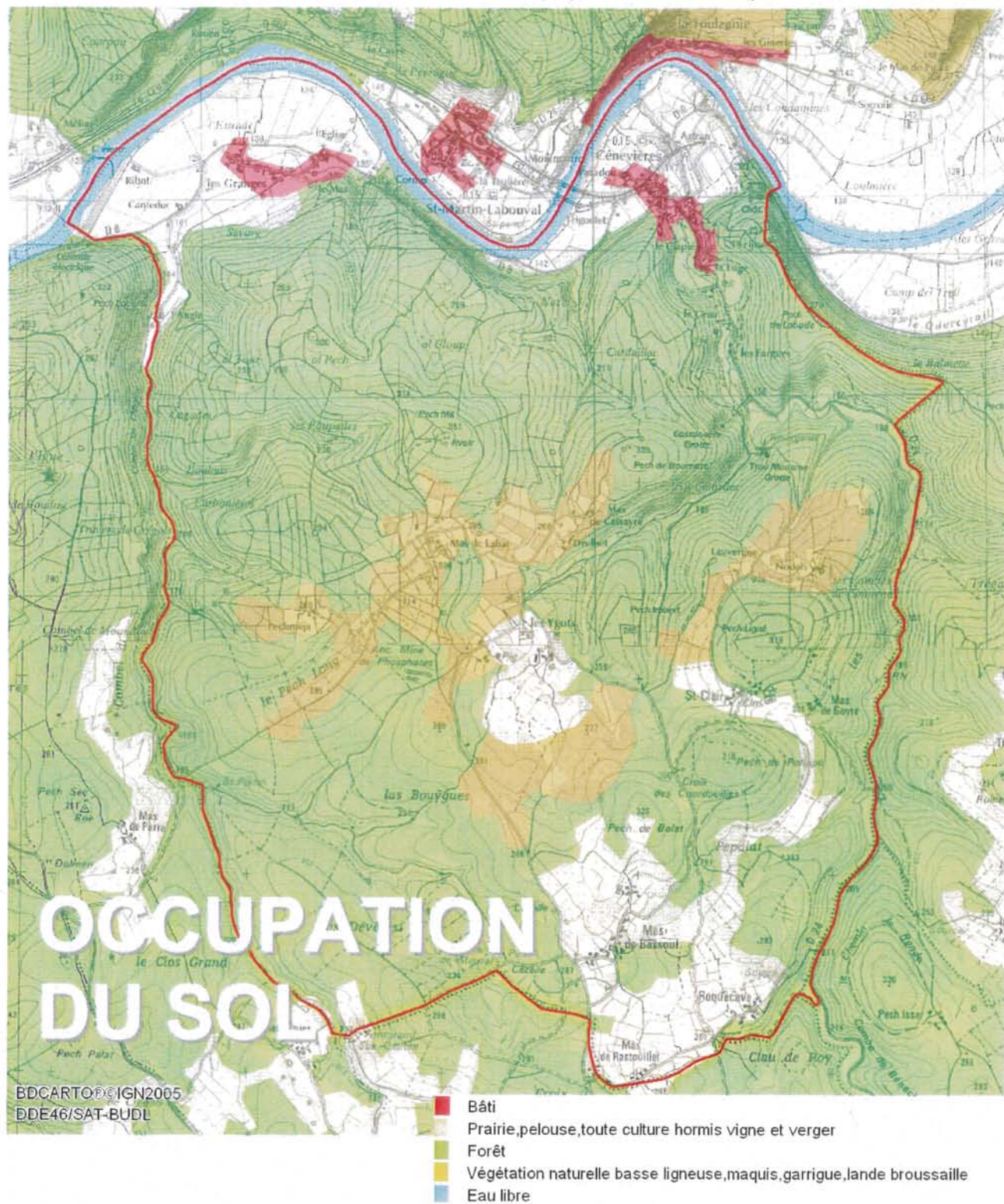


BDCARTO®©IGN2005
BDALT®©IGN1998
Scan25®©IGN2005



CENEVIERES

Carte communale – Rapport de présentation



CODE	NATURE	Pourcentage_commune	Pourcentage_Departement
1	Bâti	1,50	1,31
6	Forêt	71,00	43,79
7	Végétation naturelle basse ligneuse, maquis, garrigue, lande, broussaille	9,50	4,78
12	Eau libre	2,00	0,40
4	Prairie, pelouse, toute culture hormis vigne et verger	16,00	48,64

Carte communale – Rapport de présentation

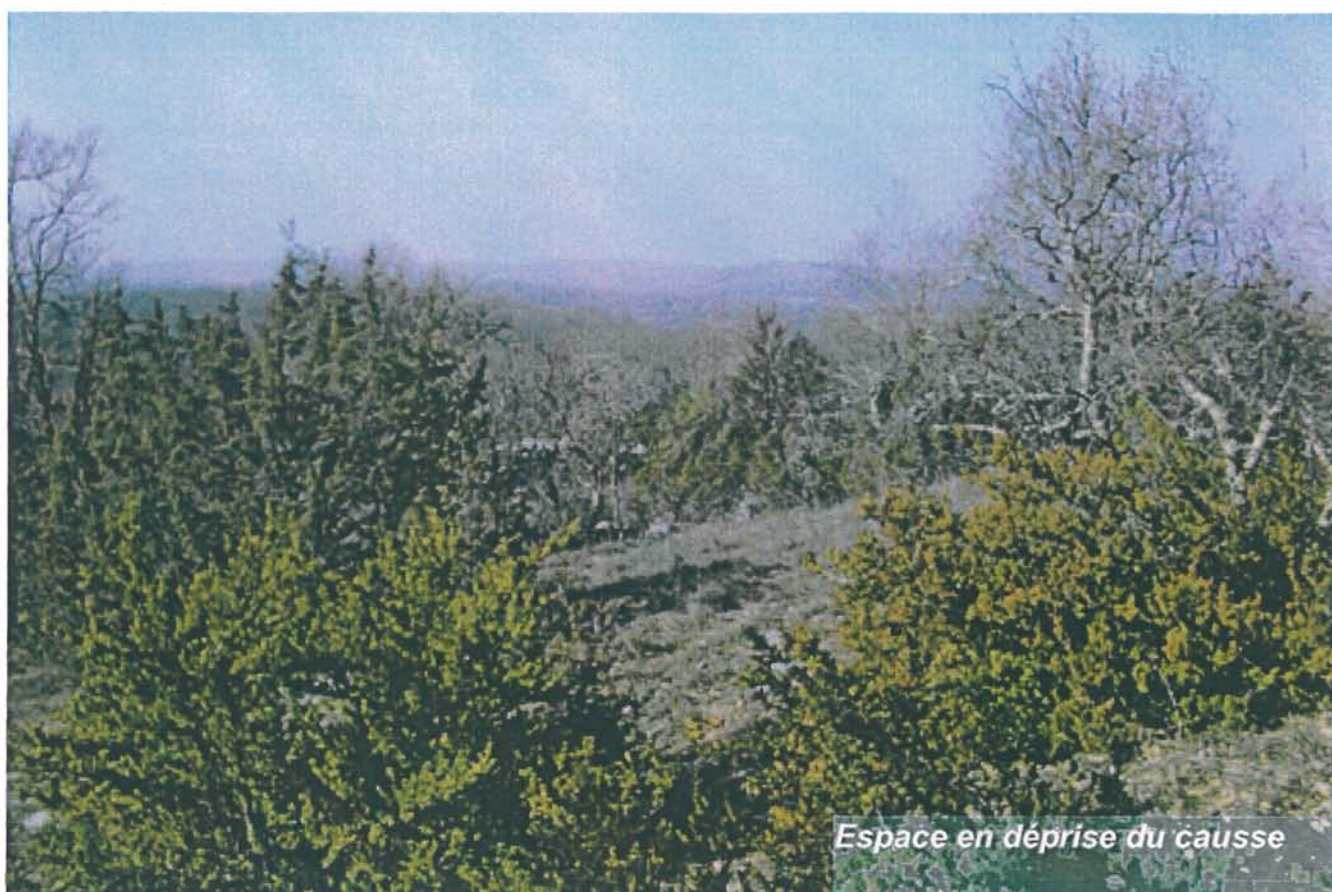
Patrimoine naturel...

Cénevières possède un patrimoine naturel très singulier. Une grande partie de la commune fait d'ailleurs l'objet de reconnaissances particulières. (*cf. cartes PATRIMOINE NATUREL*)

On distingue deux ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) recensées par la *Direction Régionale de l'Environnement*. L'une concerne la vallée du Lot, l'autre une partie du causse entre la rivière et le mas de Labat.

Le *Conseil Général* a aussi déterminé des secteurs sensibles, appelés *Espaces Naturels Remarquables*.

A l'échelon européen, le site compris entre Arcambal à l'ouest et Cénevières à l'est, dit « moyenne vallée du Lot inférieure », est classé *NATURA 2000*. Sa procédure d'élaboration est en phase de démarrage.



Espace en déprise du causse

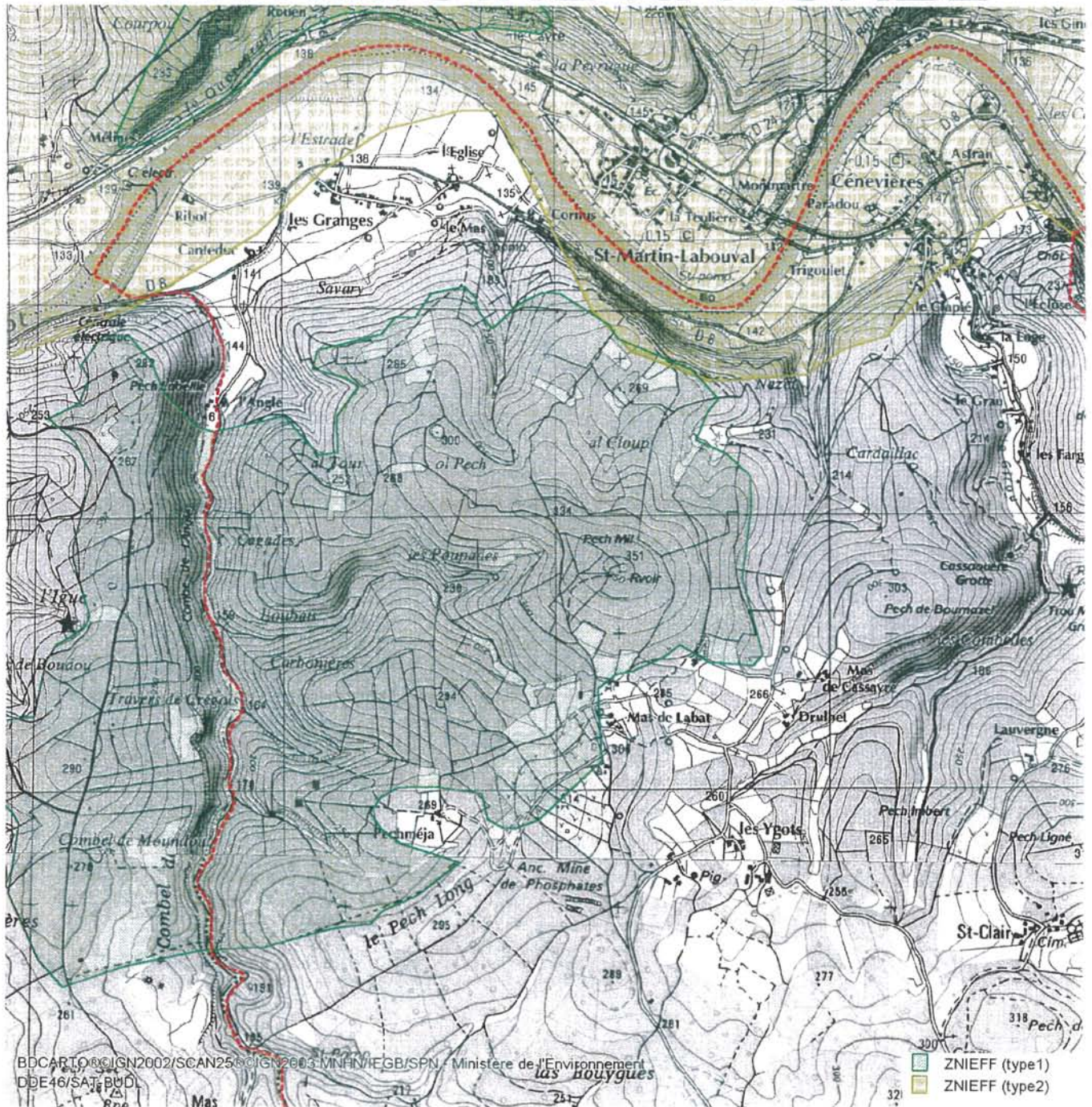
... territoire tout à fait singulier, disposant de vastes secteurs protégés, la confrontation apparente entre la vallée et le causse, contraste ce paysage de « carte postale ». Il ne s'agit pourtant pas d'un paysage figé.

Effectivement, l'évolution de notre société façonne le territoire... la commune de Cénevières ne fait pas exception à cette généralité. Les pratiques modernes agricoles, les modes de vie actuels, sont autant de facteurs qui tendent à transformer notre environnement.

CENEVIERES

Carte communale – Rapport de présentation

PATRIMOINE NATUREL

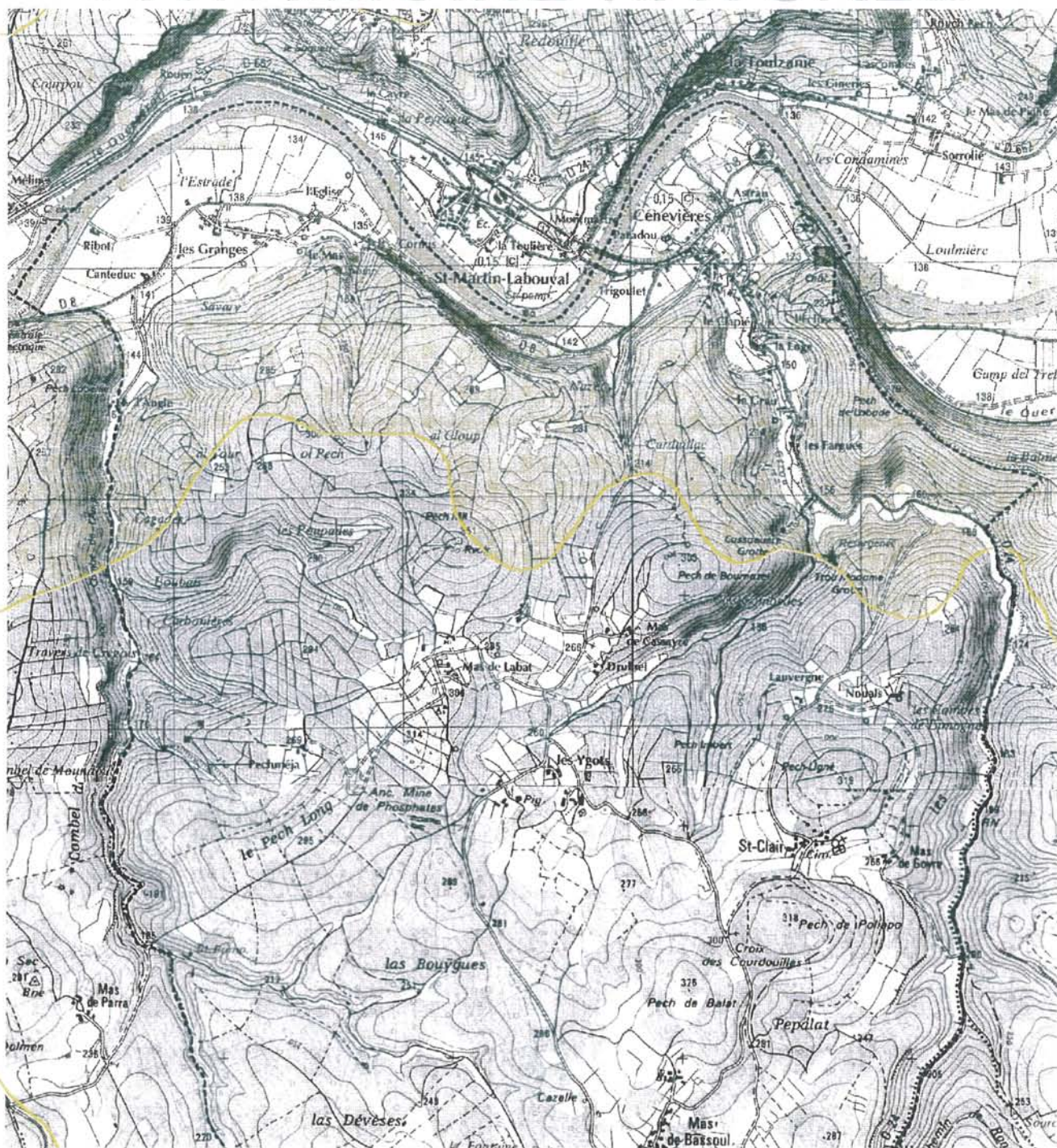


- ZNIEFF -

CENEVIERES

Carte communale – Rapport de présentation

PATRIMOINE NATUREL

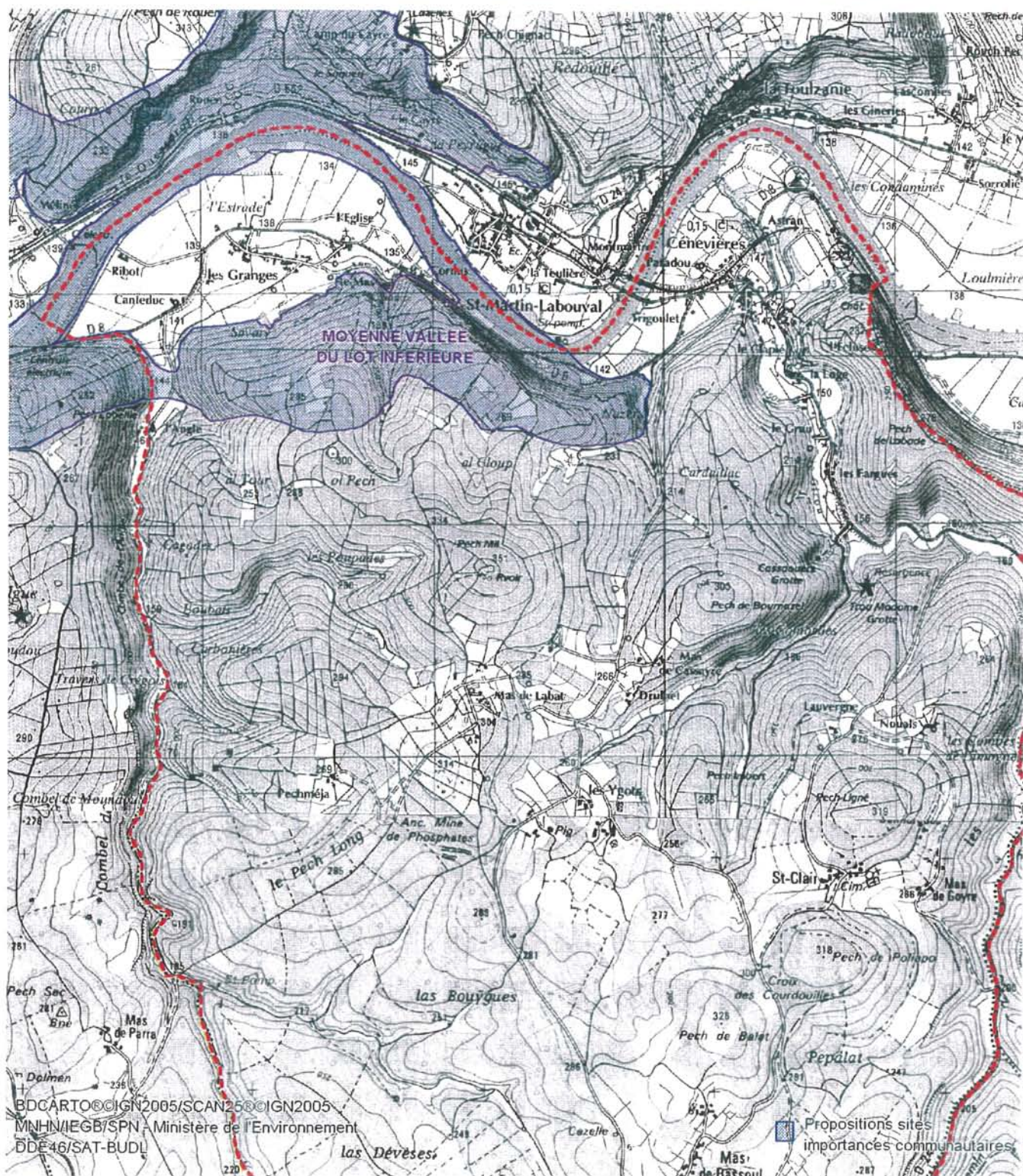


ESPACES NATURELS REMARQUABLES

CENEVIERES

Carte communale – Rapport de présentation

PATRIMOINE NATUREL



NATURA 2000

Carte communale – Rapport de présentation

... **Un patrimoine bâti traditionnel**

Le village s'installe au niveau de la rupture basse d'un coteau orienté nord. La partie la plus dense et la plus haute correspond au bâti plus ancien mais difficile d'accès. Différents éléments ont "naturellement" fait obstruction au développement du village. Il s'agit au Nord, du secteur inondable du Lot et de la voie ferrée, au sud, du coteau aux pentes accentuées et enfin de la vallée du Girou qui limite la partie Est.

De l'autre côté de cette vallée, elle aussi inondable, un ensemble d'habitations s'étire au lieu dit Clapié.

Citons le joyau de la commune, le superbe **château de Cénevières**, *monument historique classé* qui dispose aussi d'une protection au titre des Sites. Dominant le bourg, il s'implante de façon stratégique, rayonnant sur un vaste territoire de vallée.

Quant au dolmen du mas de Labat, il est répertorié *monument historique inscrit* et dispose aussi d'un rayon de protection de 500 mètres. (cf. *carte MONUMENTS HISTORIQUES*)

Entre village et château, s'instaure une "mise en scène" magistrale et par conséquent une connivence. Cependant la moindre atteinte portée au village aura des répercussions immédiates sur cet ensemble.

Ailleurs, l'**habitat traditionnel** est essentiellement issu de l'activité agricole. On le trouve sous forme de hameaux ou mas qui colonisent la partie aride du plateau caussenard. La vallée accueille aussi un hameau assez important, celui des Granges qui s'étire le long de la voirie.

L'architecture pittoresque que l'on retrouve est faite de nuances : pigeonniers-tourelles accolés à la maison, bolets et génoises sont les attributs de la maison Quercynoise.

Sans oublier le "**petit patrimoine**", fortement représenté : croix, dolmen, puits, murets, gariottes, etc... sont souvent bien préservés voire restaurés.

Quant à l'**habitat récent**, pour l'instant encore peu présent sur le territoire de la commune, il se développe le plus souvent selon des valeurs en totale contradiction avec le bâti traditionnel (hétérogénéité des architectures et des matériaux, implantations de type pavillonnaire, surconsommation d'espace, etc...).



La voie ferrée qui borde le village s'apparente aussi au patrimoine de la commune.

Ouverte le 14 juillet 1886, la ligne Cahors - Capdenac (71 km) a surtout vu passer le charbon de Decazeville qu'elle avait repris au Lot et à ses bateaux. L'alliance autrefois prometteuse de l'eau, du rail et du charbon n'a plus cours aujourd'hui. La rivière déclassée du domaine navigable en 1926 et la voie ferrée qui a perdu des voyageurs en 1980, puis ses marchandises en 1989, sont préservées pour le plus grand plaisir de tous. Devenue un axe majeur touristique du département, la vallée du Lot offre un parcours où se succèdent des ouvrages d'art et des vues imprenables sur des villages de caractère.

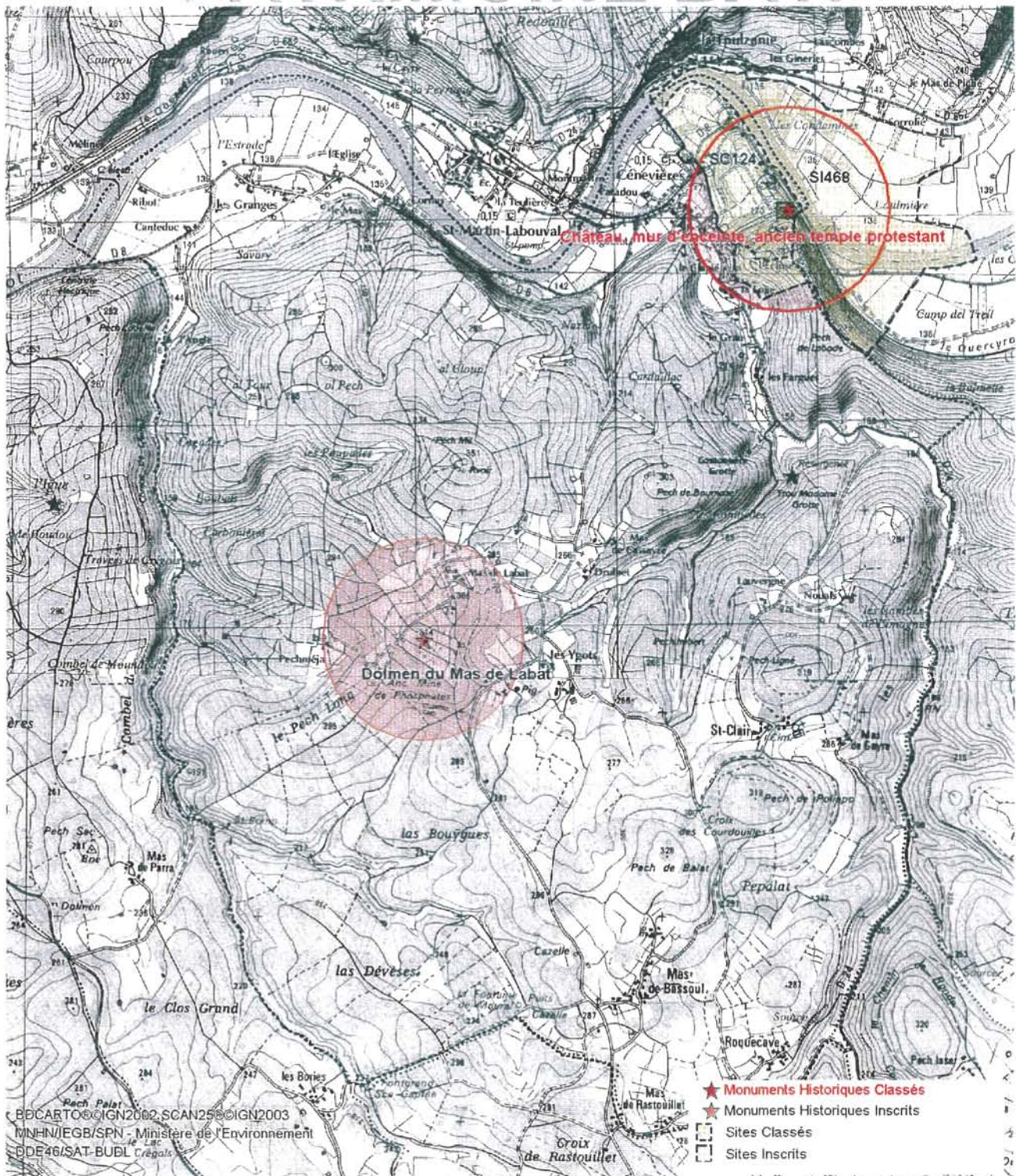
Désaffectée depuis peu, il serait dommage de perdre toute activité sur cet itinéraire ferroviaire, qui procurait au village un regain touristique appréciable. D'autant que l'image du train est fortement associée à celle de la vallée et plus particulièrement aux aplombs rocheux spectaculaires. De nombreuses cartes postales et autres supports touristiques témoignent de cet extraordinaire mariage entre trois éléments qui s'opposent de prime abord : l'eau, la roche et le fer.

... **pittoresque et d'une grande richesse.**

CENEVIERES

Carte communale – Rapport de présentation

PATRIMOINE BATI



MONUMENTS HISTORIQUES

Carte communale – Rapport de présentation

Un contexte socio-économique...

Sont décrits ci-après les principaux traits de caractère de la commune de Cénevières que ce soit en terme de démographie, d'habitat, mais encore d'économie ou d'emploi. Ces informations ont été établies à partir des données de l'INSEE. L'interprétation de ces données, compte tenu de leur ancienneté et du manque de recollement à une réalité de terrain, doit faire l'objet de la plus grande prudence.

Démographie

De 196 habitants en 1975, la population n'a cessé de décroître jusqu'en 1999 avec 161 habitants ; rien à voir avec les 717 habitants de la seconde moitié du XIXème.

Cette évolution a été surtout liée à des soldes naturels (différences entre les naissances et les décès) déficitaires, que ne peuvent compenser les soldes migratoires (différence entre les nouveaux arrivants et les partants) légèrement positifs.

De source communale, la commune comptera environ 180 habitants en 2006 ce qui pourrait indiquer que la tendance s'inverse, amorçant un nouvel élan pour la commune.

Sans évolution notable actuelle, la densité du nombre d'habitants de Cénevières est faible. En 1999 elle était dans la moyenne du Parc Naturel. A noter cependant cette densité est trois fois inférieure à celle du département ; ces chiffres sont révélateurs d'une commune rurale.

Densité année 1999	Commune	PNR	Département du Lot
(hab/km2)	10	11,6	31

Habitat

Des données récentes permettent de mieux appréhender l'habitat de Cénevières.

Tout d'abord concernant le rythme annuel de la construction, on observe une augmentation significative depuis 2004, année qui a enregistré 6 habitations neuves, comme en 2005, puis 3 en 2006.

En 1999, les résidences principales représentaient 46% des 167 logements recensés sur la commune. La progression du parc total des logements entre 1982 et 1999 s'est manifestée un peu plus fortement sur les résidences secondaires qui représentaient 44% des logements en 1999. Ces chiffres témoignaient d'une commune attractive plus comme un lieu de villégiature, que de résidence. Faute de données plus récentes il semble difficile de se faire une idée exacte de la situation actuelle, cependant il est possible d'extrapoler en considérant d'une part, l'évolution du rythme de la construction et d'autre part la tendance actuelle. Effectivement, la tendance s'inverse et la commune glisse vers une fonction résidentielle de plus en plus marquée au détriment des habitations secondaires. Le déclin du nombre d'exploitations agricoles est enclin de générer la réhabilitation et /ou le changement d'affectation de nombreux bâtiments.

Carte communale – Rapport de présentation

Economie / emploi

La chute du nombre d'exploitations agricoles (36 emplois en 1982, 12 en 1999 et plus que 4 en 2006) montre le déclin de ce qui était l'**activité économique** majeure de la commune.

Au total, 17 exploitations agricoles se partageaient les 283 ha de terres agricoles en 2000... alors que la SAU (surface agricole utile) se maintient, il ne reste plus en 2006 que 4 exploitations en activité. D'où un impact très significatif sur le nombre d'actifs travaillant dans ce secteur.

■ Nombre d'exploitations - Année 2000	17
dont nombre d'exploitations professionnelles	7
■ Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	17
■ Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	30 personnes
■ Nombre total d'actifs sur les exploitations	16 UTA (équivalent temps plein)
■ Superficie agricole utilisée des exploitations	283 ha
■ Terres labourables	165 ha
■ Superficie toujours en herbe	112 ha
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	24

(source Ministère de l'Agriculture et de la Pêche)

Le nombre d'**emplois** sur la commune était en forte diminution, de 44 en 1990 à 32 en 1999 dont 23 étaient occupés cette année là par des actifs résidant sur la commune, 9 par des actifs venant d'autres communes.

Conformément à la tendance de plus en plus d'actifs habitent loin de leur lieu de travail et ce malgré la conjoncture actuelle. En effet, on ne constate pas de véritable évolution du comportement de la population en ce qui concerne les déplacements et plus particulièrement ceux liés aux trajets domicile/ travail. Cette situation explique en partie la chute des emplois sur la commune malgré la hausse du nombre de constructions. Cependant l'arrivée relativement récente d'activités diverses compense le nombre d'actifs travaillant sur la commune.

Agriculture à forte valeur ajoutée : plusieurs zones de productions labellisées se chevauchent sur la commune : trois AOC (bleu des Causses, cabécou de Rocamadour et noix du Périgord).

Commerces/services publics : à l'initiative de la commune, un commerce récent de type épicerie multiservices a été installé au centre du village.

Concernant les services publics, la Mairie et la poste sont à la disposition des habitants.

Le **tourisme** n'est pas à négliger sur la commune. En effet, la vallée du Lot, le château de Cénevières, le site de St-Cirq-Lapopie, génèrent actuellement un apport touristique susceptible de favoriser de l'hébergement saisonnier et pourquoi pas des commerces.

... typique du monde rural en pleine évolution.

Prévision de développement

Comme bon nombre de communes rurales dont l'agriculture représentait la principale activité, Cénevières a dû s'adapter et faire face aux mutations qui transforment irrémédiablement notre territoire.

La profonde mutation du monde agricole continue de toucher la commune de Cénevières fragilisant sa population active et l'économie locale. Par contre la SAU (Surface Agricole Utile) reste stable. Actuellement il semble que l'implantation de nouvelles activités compense les déficiences du secteur agricole.

La qualité de vie, un environnement exceptionnel et un fort potentiel touristique (château, vallée du Lot, camping, gîtes...) renforcent l'attractivité de la commune.

La présence récente d'une épicerie dans le bourg, la poste, le projet de lotissement communal (ZAD) sont autant d'éléments favorables à un développement raisonné, nécessaire au renouvellement communal.

Les services présents et la conjoncture actuelle de renouveau de l'espace rural, sont des atouts que la commune a souhaité valoriser et anticiper à travers son document d'urbanisme.

Les surfaces constructibles offertes doivent répondre à la demande actuelle en nette augmentation et ainsi satisfaire aux objectifs de développement communal, ceci dans le respect de ce territoire à forte qualité patrimoniale.

P principes d'aménagement

Cette campagne reçue en héritage, souvent idéalisée à travers ses paysages et ses vieilles pierres, fait de plus en plus l'objet de convoitises.

*Cette attractivité croissante pour les territoires ruraux contraint la commune de Cénevières à rester vigilante et à se singulariser au travers de la **valorisation de son patrimoine**, qu'il soit paysager, environnemental, bâti ou culturel. Le développement futur de la commune ne devrait en aucun cas entraver cette préoccupation.*

*Cet espace rural, encore fragilisé, est de nos jours à la **reconquête de nouvelles valeurs...** ancrées dans la tradition.*

Terre façonnée par l'homme depuis des siècles, la commune de Cénevières doit préserver ce capital.

U n mode d'urbanisation traditionnel spécifique ...

En terme d'enjeux, afin de maintenir l'identité de ce territoire, il convient de s'inscrire dans les logiques qui ont prévalu jusqu'alors. C'est pourquoi, bien appréhender le mode d'implantation du bâti traditionnel est essentiel.

... qui pourrait servir d'exemple !

En effet, à chaque secteur d'appartenance correspond un mode d'implantation du bâti bien spécifique.

En vallée, l'empreinte médiévale est encore particulièrement présente dans ce paysage. Elle se lit sur la silhouette du château et la forme agglomérée du village ancien qui, tous deux, dominent la vallée. Chaque élément bâti participe à une "mise en scène" magistrale qui met en résonance le paysage grandiose. Ici la notion de co-visibilité prend une importance toute particulière.

Les lieux habités correspondent aux ruptures de pentes ; que ce soit au niveau de terrasses, c'est le cas du hameau des *Granges*, ou encore du coteau où s'implante le village et l'ensemble construit du *Clapier*.

Concernant le domaine de l'eau, le lit majeur est rarement investi par de l'habitat, hormis les moulins. Le respect des meilleures terres agricoles, les conditions climatiques hivernales et le caractère inondable des vallées a conduit l'habitat à se reporter sur des lieux plus hospitaliers.

Sur le plateau l'occupation agricole est commandée par la fantaisie du sol. De même l'implantation du bâti agricole obéit à cette particularité.

Dans ce territoire qui perd au fil du temps sa propre identité de paysage agricole, l'architecture vernaculaire et le mode d'implantation du bâti traditionnel prennent une importance particulière. C'est là que survit l'identité caussenarde.

Les constructions s'implantent sur de légères lignes de crêtes au sol pauvre, en délaissant la partie sommitale. Les versants urbanisés s'orientent naturellement vers le sud.

Rares sont les habitations esseulées, elles sont le plus souvent regroupées, formant ainsi des hameaux. Ces ensembles sont fédérés par la route et les chemins, servant parfois d'espaces publics.

Carte communale – Rapport de présentation

La maison d'habitation, souvent en limite de voirie, est complétée par plusieurs annexes qui structurent l'espace de vie. Chacun, malgré une certaine proximité dispose d'une intimité ainsi préservée.

L'habitat prend de multiples formes et pourtant il s'en dégage toujours une unité tant dans les proportions volumétriques que dans l'emploi de certains matériaux, comme la pierre pour le gros œuvre et la tuile plate, canal et plus récemment mécanique qui couvre chaque toit.

L'orientation sud de la façade principale dicte le sens des faîtages. Cependant l'adaptation au sol des bâtiments apporte certaines variantes. Effectivement, ne disposant pas des moyens actuels de terrassement, les constructions étaient obligées de composer avec le sens des pentes.

Qu'en est-il aujourd'hui ? Il est indispensable de s'interroger sur la pertinence d'une urbanisation en bande le long des routes, sur l'implantation de pavillons en milieu de parcelle, et de façon générale sur toutes ces constructions actuelles en totale rupture avec les logiques antérieures et qui trop souvent banalisent insidieusement notre territoire.

L'habitat récent - Il s'implante de façon éparse au gré d'opportunités foncières plus ou moins judicieuses. Ces nouvelles constructions, très consommatrices en équipements et en espace*, s'installent sur des parcelles plutôt confortables.

De plus en plus nombreuses, les constructions neuves ont un impact important sur le paysage. On constate que l'architecture traditionnelle n'a pas toujours été source d'inspiration pour l'habitat récent. Comme ailleurs, les constructions déconnectées de l'architecture environnante dénotent dans l'harmonie des volumes, des matériaux, des couleurs et du mode d'implantation qui ont prévalu jusqu'alors.

C'est bien vers une **continuité culturelle de l'architecture** qu'il faut mettre l'accent, et ce quel que soit le projet ...

**La consommation de l'espace consacré aux habitations neuves est tout particulièrement inquiétante dans le Lot. Suivant l'INSEE, elle est de l'ordre de 5000m² par constructions neuves dans le lot, alors qu'elle est de 3100 m² en Midi-Pyrénées et 1600 m² en France. De surcroît ces espaces neutralisent les environs immédiats, bien souvent au détriment des terres agricoles.*

L'activité agricole qui a façonné le paysage...

La présence d'exploitations agricoles et des terres cultivées parfois proches d'habitations, peut poser des problèmes de voisinage. Leurs abords et les terres exploitées doivent rester le domaine réservé des agriculteurs. Un recul des habitations d'au moins 50 à 100 mètres (selon les types et la capacité des élevages) sera observé par rapport aux bâtiments d'élevage - il est souhaitable de ne pas urbaniser de tels secteurs pour des raisons évidentes, la protection de l'outil agricole est vitale.

Rappelons un des principes de base de la réglementation (SRU) qui concerne le maintien, voire le développement de l'agriculture. Cette activité vitale qui a façonné le paysage est la seule pouvant continuer à l'entretenir, d'autant qu'elle fixe une population active qui fait de plus en plus défaut dans les campagnes.

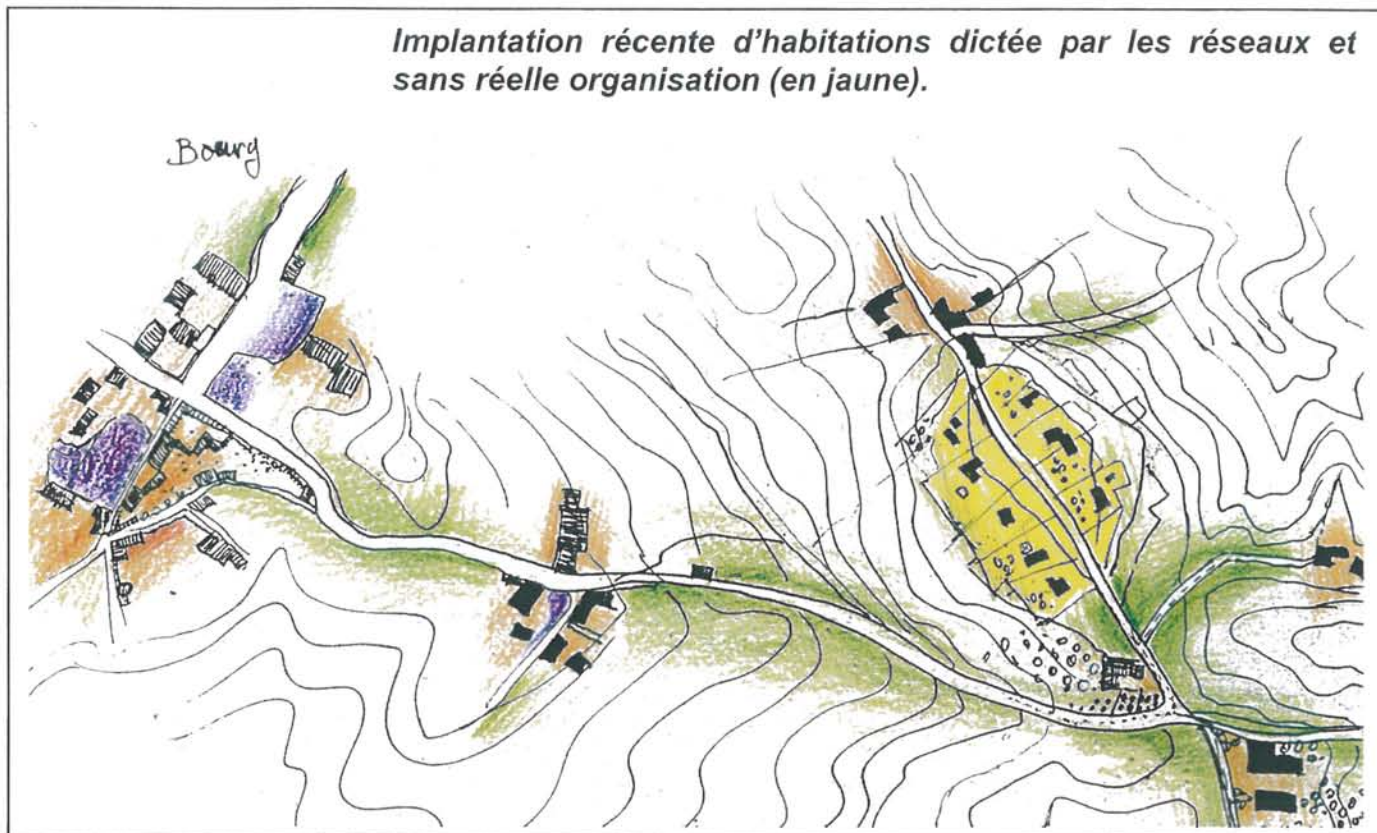
Si la vocation de certains bâtis évoluait au gré de l'abandon d'exploitations agricoles, les possibilités d'urbanisation mériteraient alors d'être examinées plus précisément lors d'une révision ultérieure de la carte communale.

... est la seule pouvant continuer à l'entretenir.

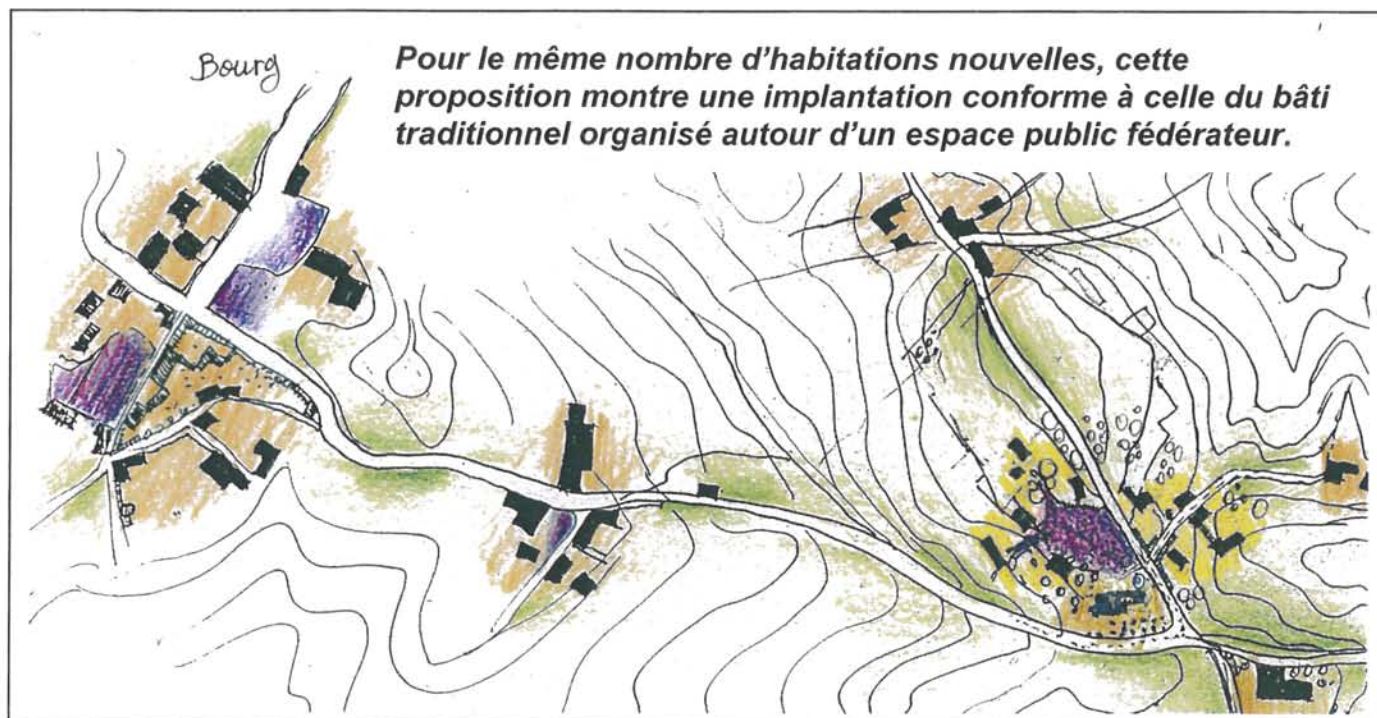
CENEVIERES

Carte communale – Rapport de présentation

Implantation récente d'habitations dictée par les réseaux et sans réelle organisation (en jaune).



Pour le même nombre d'habitations nouvelles, cette proposition montre une implantation conforme à celle du bâti traditionnel organisé autour d'un espace public fédérateur.



EXEMPLE D'IMPLANTATION DU BATI...

Sécurité des accès sur 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 soumis à autorisation et objet de restriction : une création d'accès peut être interdite pour des raisons de sécurité ou autorisée sous des conditions d'aménagements spécifiques... précise le *règlement départemental de voirie*.

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

Démarche préalable exemplaire : 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.

En cas d'impossibilité, 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 seul accès.

... rechercher les meilleures conditions d'accès.

Risques majeurs...

La commune est répertoriée au "**dossier départemental des risques majeurs**" pour les risques inondation, feux de forêt, mouvement de terrain et rupture de barrage. Par ailleurs, un Plan de Prévention du Risque Inondation a été prescrit le 20 octobre 2004.

Le risque inondation et rupture de barrage - La rivière Lot et ses affluents peuvent être touchés par des crues d'intensité et fréquence variables. Ces inondations peuvent se manifester par des débordements à régime fluvial dans la plaine alluviale du Lot et peuvent également se manifester par des crues à caractère torrentiel sur les affluents (ruisseau de Girou et combe de Mours).

De façon générale, il convient de ne pas implanter de constructions nouvelles dans les zones inondables identifiées pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et personnes et pour préserver le champ d'expansion des crues.

En ce qui concerne le risque de rupture de barrage, la commune peut être concernée par l'onde de submersion générée par la rupture des grands barrages de production électrique EDF présents sur la Truyère.

Le risque feux de forêts - Une grande partie du territoire communal est occupée par des zones boisées parfois proches des secteurs urbanisés. Le risque feu de forêts est également pris en compte dans le choix et la protection des zones constructibles.

Le risque mouvements de terrain - Le territoire communal est inscrit dans les calcaires jurassiques du causse entaillés par des vallées plus ou moins étroites constituées par les formations alluviales du Lot et de ses affluents. Les rebords des plateaux et falaises calcaires où la pente est supérieure à 40 % doivent être considérés comme potentiellement instables (chutes de blocs) notamment au niveau de la RD 8. De même, l'existence d'un réseau karstique avec entre autre la présence de quelques dolines est susceptible de provoquer des effondrements brutaux.

Enfin les terrasses alluviales de la vallée du Lot sont susceptibles de provoquer des phénomènes de tassement par retrait/gonflement d'argiles qui sont souvent à l'origine de la fissuration du bâti.

...à prendre impérativement en compte.

Propositions

Le paragraphe « un territoire et des hommes » énonce l'ensemble des nombreuses contraintes et préalables divers dont il convient d'en définir la traduction concrète.

Le droit à la construction est régi par l'application du RNU (règlement national d'urbanisme). Ses principes prévalent sur tous projets de construction, qu'ils prennent forme ou non dans le cadre de documents d'urbanisme.

Les propositions s'efforcent de retranscrire certaines exigences :

- lorsque cela est possible, **densifier** en priorité les parties actuellement urbanisées pour lesquelles l'ajout de nouvelles constructions n'est pas préjudiciable,
- **éviter l'éparpillement** des nouvelles habitations,
- **ne pas trahir** l'organisation traditionnelle du bâti,
- **préserver** les entités bâties à forte valeur patrimoniale, notamment l'ancien village, le château et certains hameaux,
- **préserver** aussi les paysages et plus particulièrement les espaces naturels faisant l'objet de reconnaissance particulière.
- **prohiber** toute construction d'habitation en secteur inondable et prendre en considération le risque feu de forêts
- **sécuriser** les accès,
- **ne pas compromettre** l'activité agricole.

La zone C concerne les espaces potentiellement constructibles, sous réserve que les équipements existants soient suffisants.

Les dispositions de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme sont suspendues et des certificats d'urbanisme peuvent être délivrés positifs si les conditions suivantes sont remplies :

- existence d'un accès non dangereux et débouchant sur une voie adaptée à la circulation automobile,
- existence des réseaux d'eau et d'électricité de capacité suffisante sur la parcelle ou en limite de celle-ci,
- possibilité de réaliser un assainissement conforme à la réglementation (se référer au schéma communal d'assainissement lorsqu'il existe),

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 (facilitée par la possibilité d'instaurer un régime de participation).

Carte communale – Rapport de présentation

Accorder le mode d'implantation des constructions à venir...

- **la vallée du Lot**, cet événement majeur se trouve être le lieu de vie principal de cette commune mais pas seulement, on y retrouve aussi les activités, qu'elles soient touristiques ou agricoles, mais encore les enjeux liés au patrimoine bâti, paysager et culturel. Il va de soit que la vallée attise les convoitises de toutes sortes et en l'occurrence celles liées à la construction. Lieu stratégique indéniable, la vallée, y compris les coteaux, ont fait l'objet d'une vigilance particulière lors des choix déterminants.

Territoire d'exception, il en découle une faible capacité à développer l'urbanisation. D'autant que le bâti déjà présent occupe le plus souvent une grande partie voire la totalité de l'espace disponible de certains lieux. D'autre part, les secteurs sans contrainte et conformes aux principes de constructibilité de la carte communale (application du RNU) sont rares.

Le village, contraint par la zone inondable au nord et à l'est, par le coteau au sud et enfin par un secteur agricole à l'ouest, son développement semble compromis.

Cependant, la ZAD approuvée le 09.09.2004 devra permettre au fur et à mesure des opportunités d'achat de terrain, de disposer d'un foncier pouvant faire l'objet d'opérations structurantes d'habitat groupé, ou bien de réhabiliter certains immeubles en logements locatifs. Ces actions auront pour effet de renforcer le village tout en restant dans une enveloppe restreinte.

A l'ouest du bourg, au lieu dit *les Granges*, l'habitat existant s'installe de part et d'autre d'un chemin communal, laissant quelque « dents creuses ».

A l'amorce du chemin de Savary un départ d'urbanisation annonce un secteur très intéressant qui mériterait une étude d'organisation de zone.

Toujours dans ce secteur, les constructions récentes qui accèdent directement sur la RD8 provoquent une multiplication des accès préjudiciables en terme de sécurité routière. Cette situation déjà délicate ne saurait être aggravée.

Au lieu dit *Roy*, les parcelles disponibles, en lien avec l'autre extrémité du chemin de *Savary*, pourront disposer d'un accès commun sur la RD8.

Quant à la partie Est du village, séparée de ce dernier par le ruisseau du *Girou*, ce site là aussi très contraint, n'offre pas vraiment de possibilité de construire.

- **les vallées adjacentes, les combes sèches**, en temps que motifs reconnus de grande valeur paysagère, bénéficient d'une protection toute particulière. Ce sont des espaces sensibles... la zone inondable, la présence des meilleures terres agricoles sont autant d'éléments qui militent pour la préservation de leur vocation agricole ou naturelle. En toute logique, ces lieux ne sont pas propices au développement de l'habitat.

- **les crêtes en bord de vallées** particulièrement exposées au vues, représentent des espaces particulièrement sensibles qu'il est impératif de préserver.

- **le plateau**, vaste étendue naturelle, ponctué de quelques hameaux plus ou moins denses, semble offrir plus de latitudes.

Les hameaux, isolés par la topographie, comptent plusieurs familles vivant dans un bâti organisé de part et d'autre de la voirie. A l'origine exclusivement agricoles, ils ont perdu peu à peu leur vocation et sont devenus majoritairement résidentiels. Par conséquent il est proposé, lorsque cela est rendu possible, de favoriser le remplissage des « dents creuses » et de limiter leur développement linéaire.

Carte communale – Rapport de présentation

C'est le cas du *Mas de Labat* et du *Mas de Bassoul* où il est possible de conforter, voire développer, le tissu bâti existant mais bien évidemment de façon raisonnée. Ici les propositions s'efforcent d'une part de densifier les parties actuellement urbanisées en donnant de l'épaisseur et d'autre part de conforter l'entité bâtie en limitant l'urbanisation linéaire. Il conviendra d'être tout particulièrement prudent lors de la délivrance des autorisations de construire sur la qualité architecturale et l'implantation de ou des constructions.

Les hameaux de *Saint-Clair* et *Roquecave* tous deux d'une qualité remarquable, n'ont pas vocation à se développer. Le caractère authentique et traditionnel des lieux doit absolument être préservé de toute agression en évitant toute confrontation maladroite entre habitat traditionnel et récent (ceci en l'absence de toute réglementation permettant de garantir autant l'aspect que l'implantation). C'est aussi un moyen de favoriser la restauration du bâti ancien vacant.

... en fonction des secteurs d'appartenances.

L'habitat traditionnel diffus...

Au même titre qu'une ferme seule, une maison isolée ne peut constituer un point d'accroche susceptible de justifier l'ouverture à l'urbanisation des terrains même limitrophes.

... doit rester marginal.

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 sans possibilité de délibération du conseil municipal pour admettre une construction.

Néanmoins, dans ces secteurs où les constructions ne sont pas autorisées, pourront être admises :

- l'adaptation
- le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (comprend la construction d'annexes)
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Aspect architectural et réglementation (Article R111-21 du code de l'urbanisme) :

"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".

... sont offertes quelques possibilités particulières.

Incidences environnementales

Impacts sur les milieux - Le développement urbain de la commune tel qu'il a été proposé dans le zonage s'efforce, lorsque cela est possible, de renforcer les entités bâties et de limiter l'éparpillement de l'habitat. Ainsi le projet milite pour la préservation des milieux naturels, paysagers et agricoles. Il répond donc en partie à la notion de développement durable qui se traduit concrètement par une gestion économe du territoire communal. Sont concernés plus particulièrement les équipements (réseaux en tous genres, éclairage public, containers, transports scolaires, etc...) mais aussi la consommation de l'espace voué à la construction.

Plus précisément, après enquête publique, la surface totale de terrains constructibles prise en considération dans le plan de zonage représente 31.10 ha, dont 13.50 ha de terrains disponibles, ceci pour une superficie communale égale à 1 569 ha.

Par ailleurs, cette surface disponible induit tout de même un potentiel optimum d'environ 60 habitations. Même si ce chiffre paraît excessif, les pratiques observées, telle que la rétention du foncier, montrent par expérience que les constructions effectives à venir ne concernent que le tiers du potentiel optimum soit 20 habitations. Ainsi, dans un délai de viabilité de la carte communale de 5 ans, on obtient un rythme de la construction tout à fait cohérent de 3 à 4 constructions par an.

L'apport modéré d'une nouvelle population n'aura que peu d'effet sur la faune et la flore, mais aussi en terme de pollution. La qualité de l'air ne sera que peu altérée par le trafic routier, quant aux eaux souterraines elles sont préservées par l'obligation de réaliser un assainissement conforme.

Socio-économie – Le développement maîtrisé de la commune n'aura que peu d'incidence sur l'économie locale ainsi que sur d'autres domaines comme la scolarité. Concernant ce dernier point, seule une politique active favorisant le logement locatif est susceptible de rajeunir la population et de favoriser la mixité sociale.

Vie locale – Elle se concentre essentiellement dans la vallée. Même si la configuration du site ne permet que peu de latitude en terme de développement de l'habitat, l'apport de population ne peut être que bénéfique au village, plus particulièrement, afin de pérenniser le commerce de proximité et renforcer ainsi son rôle fédérateur.

Par contre on peut s'interroger sur l'opportunité de développement de la partie plateau. Son éloignement relatif des centres d'intérêts n'encourage guère ces habitants à participer à la vie locale. C'est pourquoi, conformément à l'esprit de la carte communale, le regroupement des habitations renforce le lien social qui fait de plus en plus défaut dans nos campagnes.

Architecture - paysages - La carte communale n'a pas vocation à réglementer l'aspect, la volumétrie ou encore l'adaptation au sol des constructions ; autant de domaines qui ont cependant un impact certain sur l'espace environnant.

Par contre le zonage, tel qu'il est défini, privilégie une répartition du bâti conforme aux logiques de ce territoire.

Commentaires...

Les limites de la carte communale...

Rappelons qu'elle ne permet pas de s'affranchir du RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui s'applique de la même façon sur l'ensemble du territoire... national. La carte communale permet pour l'essentiel de gérer l'occupation du sol en fixant la constructibilité de l'ensemble des terrains de la commune.

De même, la carte communale ne peut apporter une quelconque réponse opposable concernant l'aspect architectural (pentes des toits, couleurs, volumes... etc), l'emploi de certains matériaux, l'adaptation au sol de la construction, ou encore, des points de "détails" tels que le traitement des clôtures.

... qui ne gère que le droit à la construction.

Pour demain...

Même si l'emprunte de l'activité agricole est encore prégnante, ce territoire s'oriente vers une fonction résidentielle, d'accueil d'activités et touristique de plus en plus marquée.

L'attractivité grandissante pour ce genre de commune rurale oblige à se projeter dans l'avenir et à préparer le territoire.

Dans cette optique, il est déterminant d'observer une gestion économe de ce territoire de manière à ne pas compromettre, en l'absence d'un réel outil de planification, les potentialités futures de développement de la commune.

Les propositions faites s'efforcent de répondre aux demandes des futurs arrivants pour quelques années à venir.

Si ces propositions s'avéraient rapidement insuffisantes, hormis la révision de la carte communale (possible à tout moment), la prise en compte de l'échelle intercommunale semble particulièrement pertinente face à cette problématique.

... ne pas compromettre l'avenir.

Annexe

Analyse après enquête publique

L'enquête publique préalable à l'approbation de la carte communale de Cénevières s'est déroulée du 8 Juin 2006 au 8 Juillet 2006.

14 observations ont été recueillies par le commissaire enquêteur.

Chaque observation a été analysée, débattue puis a fait l'objet d'un consensus entre commune et Etat.

Il est à signaler que les observations faites par le conseil municipal de Cénevières dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas été prises en considération et ce conformément à la procédure. Elles correspondaient en fait aux propositions initiales déjà étudiées par les services de l'Etat.

Secteur du *Mas de Labat*

- observations n°1 *Mas de Varaire* (parcelle n° 101) et n°2 *Mas de Labat* (parcelle n° 119) : afin de regrouper les constructions, seules les parties supérieures des parcelles en lien avec les constructions existantes ont été retenues constructibles.

- observation n°8, la demande concerne un ensemble de parcelles dont la 138, 139 et 140, en continuité de la partie actuellement urbanisée, sont intégrées dans le projet de zonage présenté lors de l'enquête publique. Les autres parcelles ne sont pas retenues, elles marquent une coupure nécessaire entre le *Mas de Labat* et ce celui de *Varaire* afin de conserver l'esprit des hameaux et ce conformément au projet communal.

- observation n°11, conformément à la demande, la limite constructible de la parcelle n°114 a été modifiée.

- observation n°12, la demande de terrains à bâtir concerne le lieu-dit *Niobolés*. La vocation naturelle et l'éloignement d'autres constructions, s'opposent à la constructibilité de ces parcelles.

- observation n°13 et lettre A1, concernant le *Mas de Varaire*, il a été défini une zone constructible permettant de regrouper plusieurs habitations. Elle s'appuie en limite basse sur un espace naturel. Seule est retenue la partie nord de la parcelle n°105.

- observation n°14, la parcelle n°148 peut être intégrée en totalité à la zone C afin de recevoir une construction supplémentaire. Par contre s'agissant de la parcelle n°149, située en crête, dans un environnement ouvert, l'impact d'une construction serait préjudiciable au caractère naturel du lieu.

Carte communale – Rapport de présentation

Secteur du Mas de Bassoul

- observation n°3 au Mas de Bassoul (parcelle n°78) le contour de la partie constructible a été revu afin de permettre plus de latitude à l'implantation d'une future habitation.

Secteur des Granges

-observations n°4 et 5 : Dans ce secteur ou l'habitat diffus est implanté sans fil conducteur, ou les accès multiples ne présentent pas des distances de sécurité permettant de garantir la sécurité tant des riverains que des usagers de la route, la zone constructible est limitée d'une part au contour du hameau des Granges, d'autre part à l'extrémité ouest du « Roy » ou quelques habitations pourront s'implanter dès lors que l'accès sera aménagé sur la voirie communale. L'établissement d'un plan d'ensemble définissant les conditions d'aménagement cohérent d'un quartier d'habitat nouveau et recevant l'adhésion de tous serait un préalable à l'intégration de ce secteur à la zone constructible.

La parcelle n°155 est ajoutée à la zone constructible à condition de ne pas y accéder depuis le RD 8.

- observation n°7 : concerne plus particulièrement la parcelle n°101 (devenue 513) ; afin de préserver cet espace agricole, seule une partie en lien avec le chemin rural de Savary est retenue constructible.

Par ailleurs, la parcelle n°362 a déjà fait l'objet d'un permis de construire autorisé⁶. Même si la parcelle n'est pas incluse dans la zone constructible les droits acquis à la construction restent inchangés.

- observation n°12, la parcelle n°97 est non conforme aux objectifs de la carte communale qui n'autorise que les constructions en continuité des parties actuellement urbanisées.

Secteur du village

- observation n°6 : parcelle située en partie dans la zone inondable, la limite constructible retenue est conforme au projet de Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) soumis à l'examen de la municipalité.

CONCLUSION... Le commissaire enquêteur émet un avis favorable sur la carte communale de Cénevières.

Les différentes requêtes ne modifient qu'à la marge les secteurs constructibles de la carte communale, sans compromettre l'équilibre du document.