

MAIRIE

de

CREMPS



CREMPS

Carte communale



Rapport de Présentation

Septembre 2004

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du... **14 OCT 2004** ...
approuvant la carte communale

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Pierre-Alexandre TEULIÉ

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du **9 septembre 2004**
approuvant la carte communale

le Maire,
Michel



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, 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.

Carte communale - rapport de présentation

L'élaboration de documents d'urbanisme et la définition d'orientations d'aménagement qui en découle, s'inscrivent nécessairement dans le cadre des fondements des articles L 110 et L 121-1. Le premier article du code de l'urbanisme (L 110) 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 ».

Ces principes fondamentaux sont réaffirmés par le nouvel article L 121-1 issu de la loi solidarité et renouvellement urbains :

« 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. »

Sommaire

Avant-propos

Un territoire et des hommes...

↪ Contexte - Situation	p. 3
↪ Socio-économie	p. 5
↪ Réseau routier	p. 9
↪ Topographie	p. 13
↪ Occupation du sol	p. 15
↪ Patrimoine naturel	p. 17
↪ Constat de l'urbanisation	p. 19

Des enjeux et des pistes d'évolution...

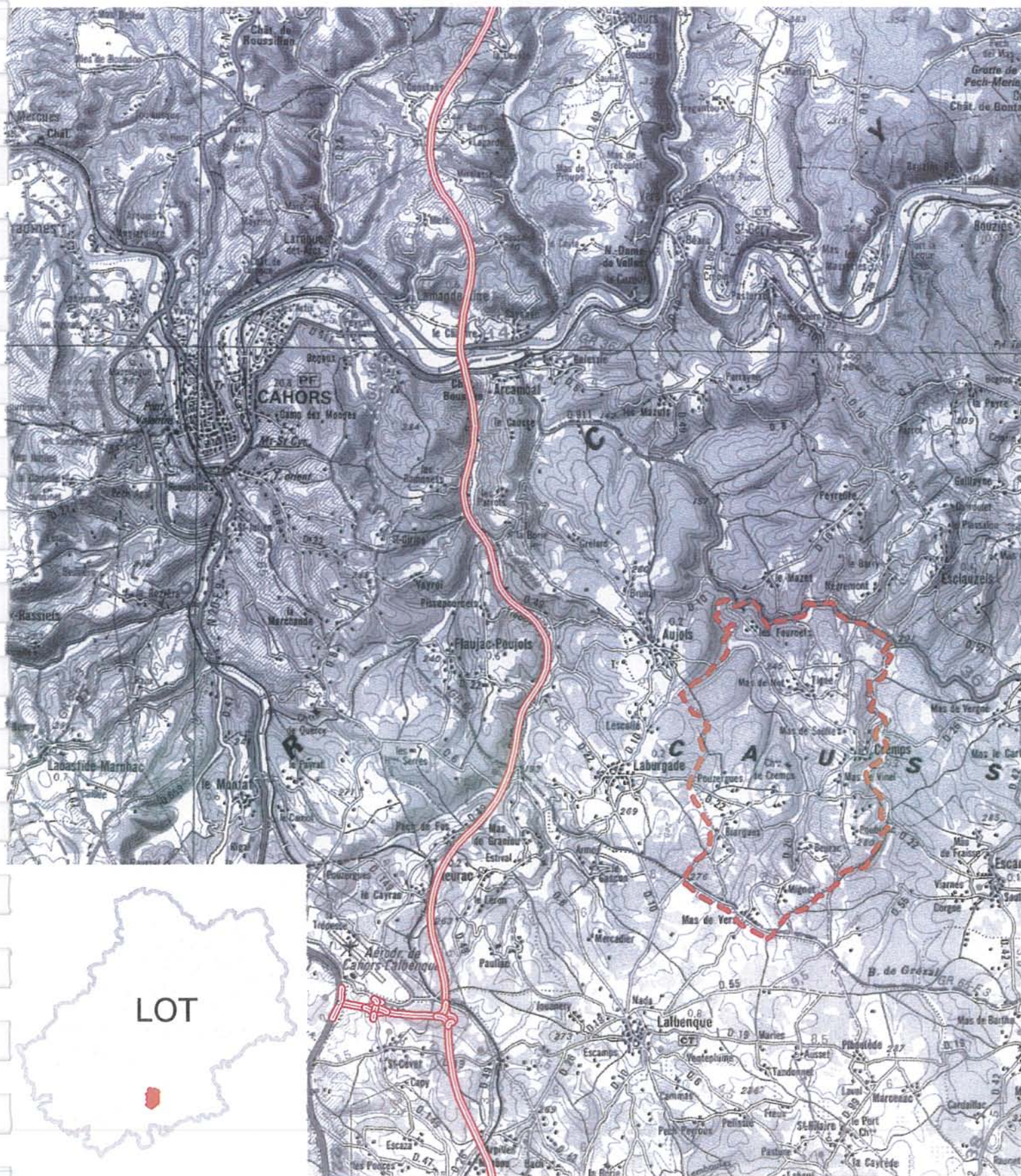
↪ Synthèse des enjeux	p. 22
↪ Principes généraux	p. 23
↪ Propositions	p. 24
↪ Conclusion	p. 33

avertissement : la Carte Communale est une synthèse d'un travail d'analyse pluridisciplinaire. Pour faciliter la lecture des documents toutes les données mises en œuvre n'apparaissent pas de manière exhaustive.

Ces données sont généralement la propriété d'un tiers (IGN, DIREN, IFEN, INSEE) auquel nous sommes liés par voie conventionnelle. Aussi toute reproduction de ce document doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la DDE

CREMPS

Situation



LOT

Contexte – Objectif

Un peu plus de 2 ans après l'approbation de la carte communale, la commune de Cremps a décidé d'engager une révision de son document d'urbanisme. Si le contexte est le même, un constat s'impose, la plupart des parcelles inscrites alors en zone constructible de la carte communale sont « gelées ». Les sources de ce constat sont diverses :

- ↳ résidents ménageant leur « tranquillité » en se rendant propriétaires de terrains autour de chez-eux,
- ↳ terrains conservés pour un ou des membres de la famille,
- ↳ réserve foncière en prévision d'un « coups dur » ou simple spéculation foncière.

Ce constat n'est pas spécifique à Cremps. Il en est de même des communes rurales très prisées pour le calme des lieux et pour lesquelles les valeurs foncières du terrain constructible restent basses.

Les propositions de modification sur lesquelles nous avons trouvé un **accord répondent à l'intérêt de la commune et correspondent aux principes suivants**:

1/ Satisfaire la demande croissante de la population, de terrains pour construire sur un territoire au charme indéniable, mais ce, justement, en préservant au mieux, ce qui en fait son attrait (qualité et unité architecturale du bâti des hameaux et du bourg, cadre de vie rural encore préservé et très agréable...).

2/ Ne pas hypothéquer son avenir, par une consommation déraisonnée de l'espace (compte tenu de l'importance des terrains actuellement en zone C et non construit), ce qui implique, afin de respecter l'économie générale de la carte communale initiale, d'enlever certaines parcelles des zones C actuelles, si de nouvelles zones sont créées ou étendues.

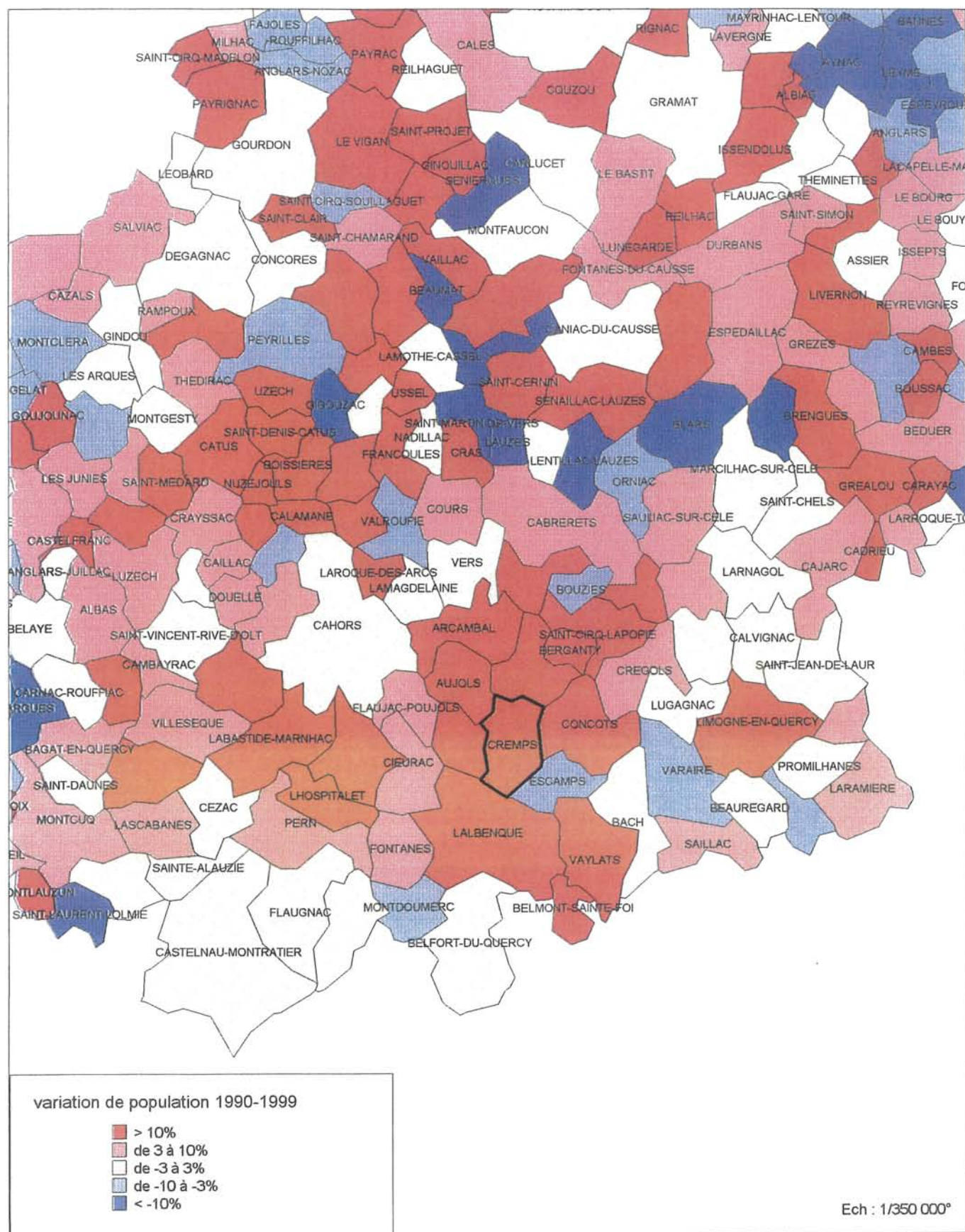
Situation

La commune de Cremps appartient au canton de Lalbenque, territoire situé à l'extrémité sud du département du Lot. Commune typique du Causse de Limogne, elle est fortement touchée par la déprise agricole et fonde ses valeurs dans la tradition, notamment par la trufficulture.

Située à seulement 8 km de Lalbenque et 22 km de Cahors, Cremps fait parti de ces communes qui bénéficient à la fois de la proximité d'un bourg dynamique et d'une ville, principal pôle d'emplois et de services du département.

En intégrant la communauté de Lalbenque, d'une part, et le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy d'autre part, Cremps fait le choix du développement solidaire. Autour de ces 2 structures, des projets et des politiques territoriales émergent. Cependant, Cremps doit aussi composer avec Cahors avec qui elle tisse la majeure partie de ses liens fonctionnels.

Evolutions démographiques



Socio-économie

démographie

Après avoir atteint son seuil le plus bas au recensement de 1975 (192 habitants), la population communale connaît un rythme de croissance supérieur à la moyenne départementale. Une forte augmentation avait été constatée lors du recensement de 1999 avec 41 habitants de plus qu'en 1990. La population de la commune était alors de 270 habitants, ce dynamisme démographique semble se poursuivre, la population de Cremps serait de 310 habitants au premier trimestre 2004 (source Mairie), soit une augmentation d'un tiers en quinze ans...

La croissance de la population est le seul fait des nouveaux arrivants, le solde naturel se maintenant proche de zéro.

Comme ailleurs, on assiste à une forte diminution de la taille des ménages (de 3,0 en 1982 à 2,3 en 1999). Cette évolution peut traduire à la fois le vieillissement de la population (départ des enfants, personnes seules), l'installation de jeunes couples sans enfant, mais également l'installation permanente de retraités dans leur résidence secondaire (cf. ci-après la réduction du parc de résidences secondaires).

habitat

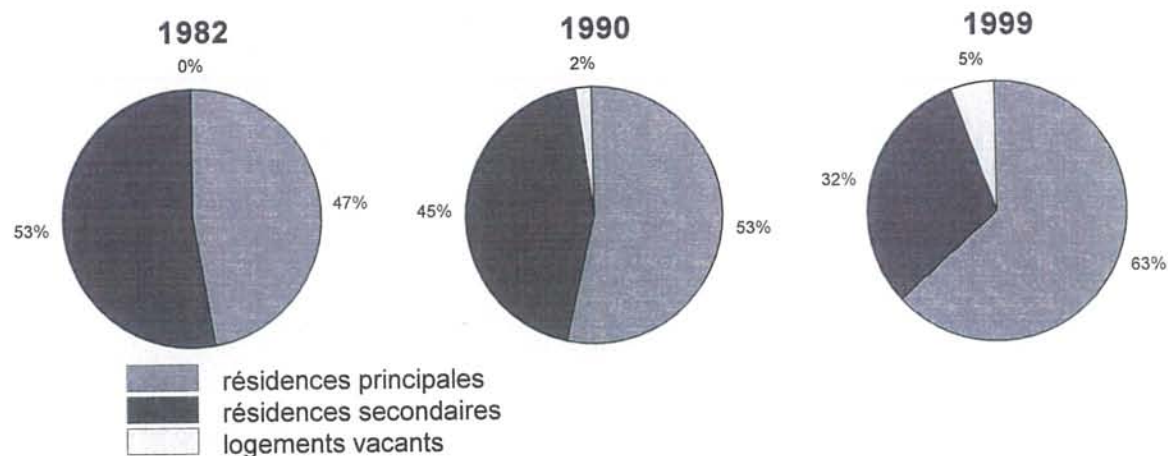
La répartition du parc de logements fait apparaître un taux de résidences secondaires très élevé (45% en 1990) mais en nette régression (plus que 32% en 1999).

Le rythme de la construction est relativement faible (1 à 2 constructions / an) jusqu'en 1997, date à laquelle la commune connaît un essor notable.

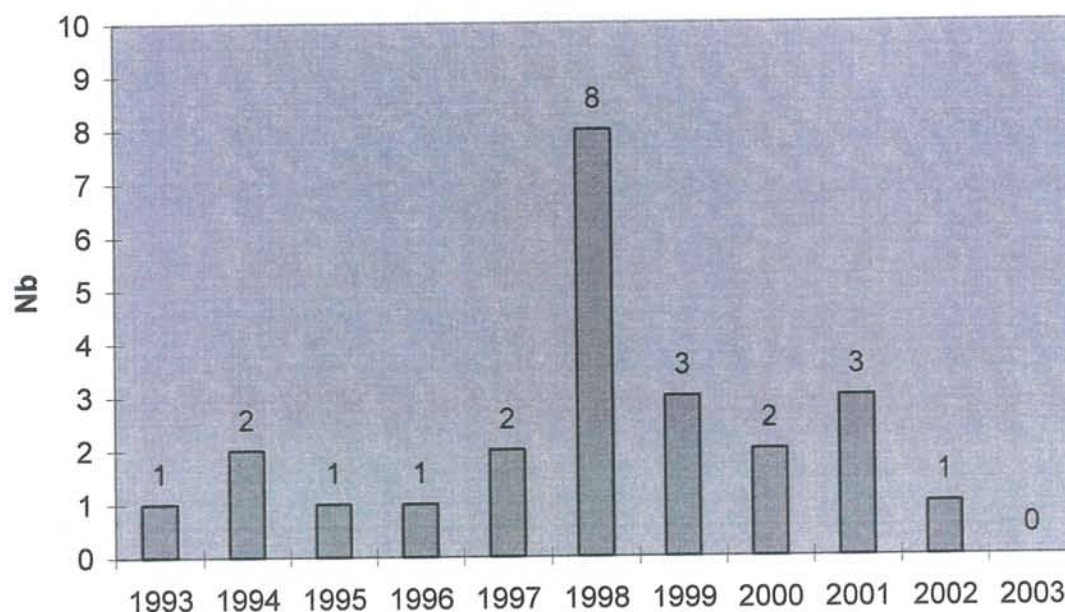
Le mode d'occupation dominant est la propriété en résidence individuelle, la part de logements locatifs est faible (10 % des logements).

La quasi inexistence d'habitat vacant, la baisse du nombre de résidences secondaires, le rythme de la construction sont autant d'indices qui permettent de classer Cremps dans une typologie des communes périphériques de Cahors.

Répartition du parc de logement

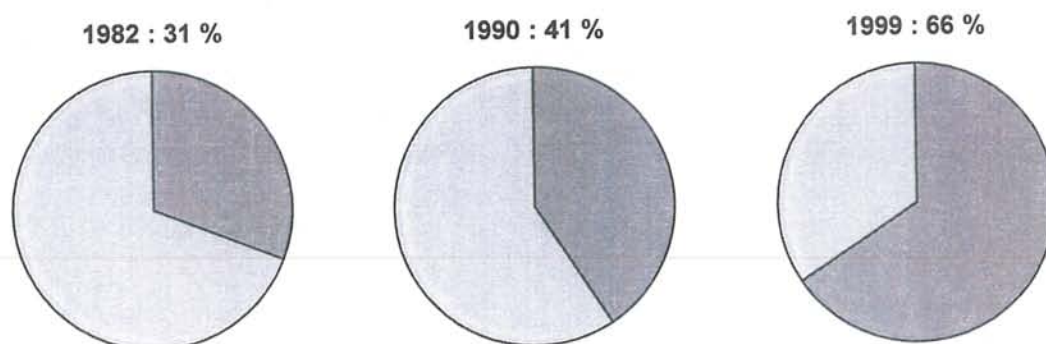


Nombre de Permis de Construire délivrés



2003* Chiffre à fin mars

Part des Actifs travaillant en dehors de la commune



économie / emploi

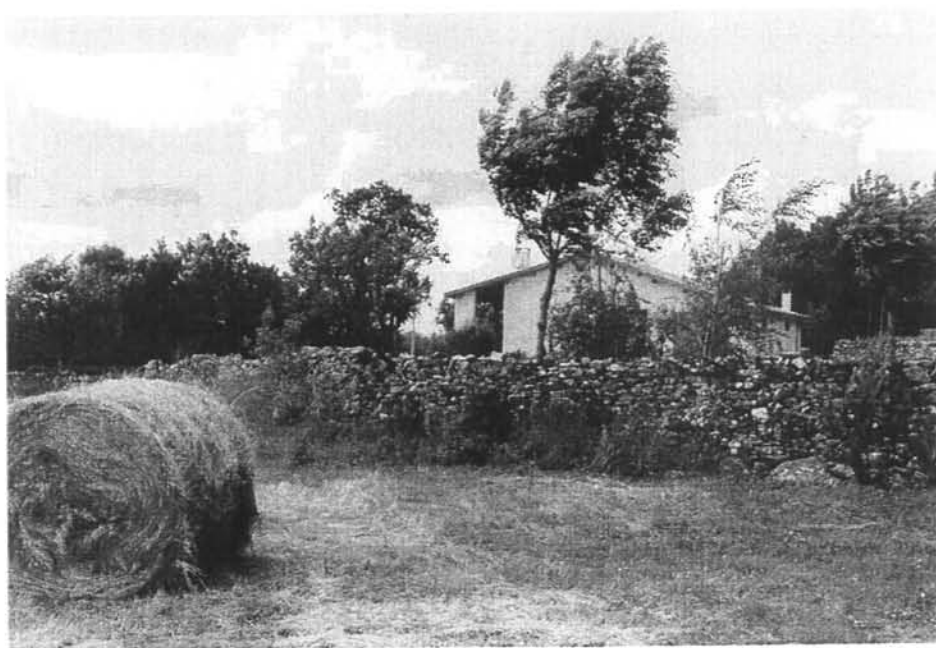
L'activité dominante de la commune reste l'agriculture, mais...

Entre les 2 recensements agricoles de 1979 et 1988 on assiste à un maintien du nombre des exploitations agricoles (autour de 35). Par contre, un indice alarmant est la forte régression de la surface agricole utile : la SAU passe de 914 ha en 1979 à 593 ha en 1988, soit une diminution de plus de 1/3. Ainsi, on peut penser qu'avec une taille moyenne de 17 ha par exploitation, beaucoup ont atteint un seuil critique. Le prochain recensement agricole devrait faire apparaître une baisse notable du nombre d'exploitation.

Le taux d'actifs est faible (45%) traduisant la part importante des retraités. Le taux d'actifs agricole reste particulièrement élevé au recensement de 1990 (39 % des actifs), mais on peut craindre que ce chiffre cache une population âgée, proche de la retraite.

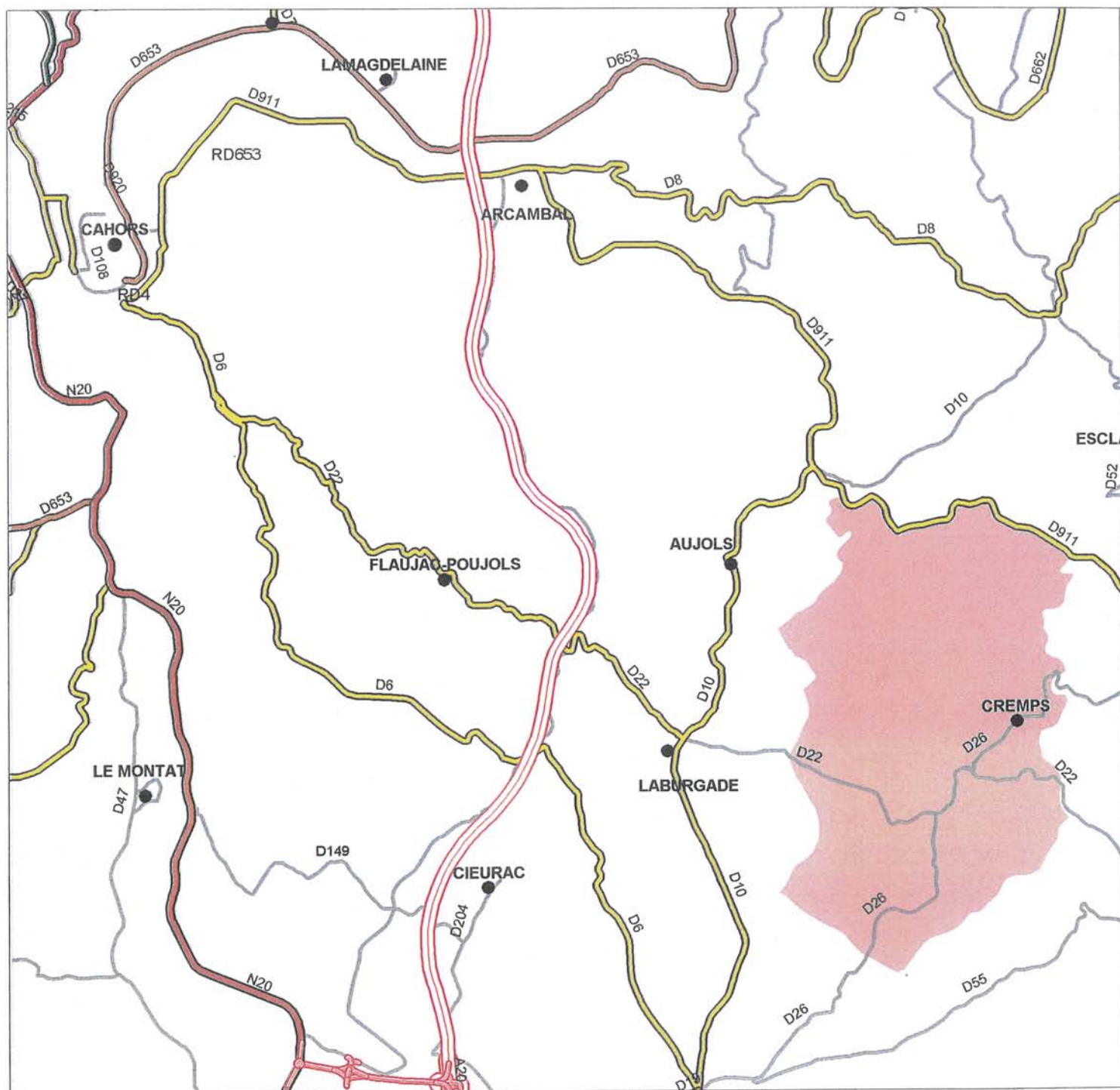
La principale mutation des secteurs d'activité entre les recensements de 1982 et 1990 porte sur la part des services et du secteur « industrie - bâtiment ». Alors qu'en 1982 le secteur secondaire était prépondérant avec 44 % des actifs, il s'efface complètement en 1990 pour laisser la place au secteur tertiaire représentant 52 % des actifs.

La commune ne dispose pas de commerces ou services. Cremps se tourne vers le bourg-centre de Lalbenque situé à 8 km pour les services de première nécessité et vers Cahors à 22 km pour tous les autres services.



D'une typologie rurale, fondée sur l'économie agricole, Cremps évolue rapidement vers une typologie de commune péri urbaine, caractérisée par un taux de construction s'accroissant, des mutations dans l'emploi et le parc de logements.

Réseau routier



- Autoroute
- R.N
- R.D. reliant les bassins de vie
- R.D. de première classe
- R.D. de deuxième classe

Ech : 1/80 000 ème

Réseau routier

La commune est essentiellement traversée par les routes départementales 22 et 26 (RD de première catégorie), qui sont respectivement les itinéraires vers Cahors et Lalbenque.

Le village ne se localise pas au carrefour des routes principales, mais à un carrefour de voiries communales irriguant le territoire à partir de la RD 26.

Les relations avec Cahors sont également (et peut-être principalement) assurées par la RD911 qui forme au fond de la Combe de la Valse la limite nord de la commune. Cette infrastructure est d'ailleurs classée « route à grande circulation » pour laquelle s'applique l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme imposant un recul de 75 m à toute construction en dehors des agglomérations (cf. carte ci-après). Par conséquent, la route communale reliant le village à la RD911 joue un rôle prépondérant dans la desserte de la commune. C'est aussi devenue une zone d'enjeu majeur, puisque les nouvelles constructions se focalisent à proximité des accès rapide à la ville-centre, induisant un développement d'urbanisation linéaire fortement préjudiciable en terme d'aménagement et de sécurité.

Afin d'assurer la sécurité des usagers et des résidents, la dissociation des fonctions des voies doit être recherché. Il s'agit d'identifier les routes des rues, les fonctions de transit des fonctions de desserte. Dans un second temps, assurer la sécurité nécessite la prise en compte de « normes » lorsqu'il y a création d'un accès nouveau (cf. fiche ci-après).

L'avenir de la commune c'est aussi l'échangeur autoroutier Cahors-sud, situé à 12 km de Cremps. Celui-ci aura vraisemblablement une influence non négligeable sur la vie locale, rendant les communes alentours fortement attractive :

- ↳ du fait de l'accès rapide à l'autoroute
- ↳ en positionnant ce territoire à moins d'1 heure de Toulouse
- ↳ par la création d'un pôle d'emploi important sur l'échangeur (SYCALA)

Recul sur voies à grande circulation

Art. L111 - 1 - 4



Carte communale - rapport de présentation

SECURITE DES ACCES SUR VOIES PUBLIQUES

Dans un premier temps, il convient de vérifier s'il existe une interdiction d'accès pouvant résulter du statut de la voie ou d'autres servitudes. S'il existe plusieurs dessertes possibles l'accès se fera sur la voie la moins fréquentée.

Dans un deuxième temps, s'il n'existe pas d'interdiction d'accès, il faut vérifier s'il peut être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité. En effet, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant, l'autorisation de construire sera refusée sur la base de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Il est donc nécessaire de déterminer si l'accès présente des risques pour la sécurité ou non.

PRINCIPE

L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps est estimé à 8 secondes et ne doit dans tous les cas jamais être inférieur à 6 secondes (minimum impératif).

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

ROUTES PRINCIPALES (routes nationales à 2 voies, routes départementales du réseau vert, orange, autres routes départementales supportant un trafic supérieur à 1000 véhicules/jour)					
Vitesse respectée par 85 % des usagers (1)	distance de visibilité (2) minimale = 6Xv85		Distance de visibilité (2) normale = 8xv85		
30 km/h	DANGEREUX	50 m	MEDIOCRE	67 m	BON
50 km/h	DANGEREUX	83 m	MEDIOCRE	111 m	BON
70 km/h	DANGEREUX	117 m	MEDIOCRE	156 m	BON
90 km/h	DANGEREUX	150 m	MEDIOCRE	200 m	BON

(1) En règle générale, on considérera que cette vitesse est égale à la vitesse autorisée. Pour les voies communales, la vitesse de référence est à fixer par le contrôleur local.

(2) Les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (**A.R.P**) imposent de mesurer cette distance depuis un point d'observation situé à 1 m de hauteur et 4 m en retrait du bord de la chaussée, avec un point observé situé à 1 m de hauteur sur l'axe de chacune des voies de circulation.

ROUTES SECONDAIRES (On considérera comme routes secondaires, toutes les routes non citées dans le tableau précédent, y compris les voies communales.)

Les distances à respecter sont les mêmes que sur routes principales, car il n'y a pas de raison que les usagers de routes secondaires aient des réactions plus rapides. Par contre, compte-tenu du trafic plus faible, on pourra accepter plus souvent que pour les routes principales, des conditions médiocres pour l'accès d'un particulier lorsqu'un aménagement plus sûr serait d'un coût très élevé.

Enfin, les recommandations de l'A.R.P ne s'appliquant pas pour les routes secondaires, on considérera que le point d'observation est situé à 1m de hauteur et 2m en retrait du bord de la chaussée.

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

CREMPS

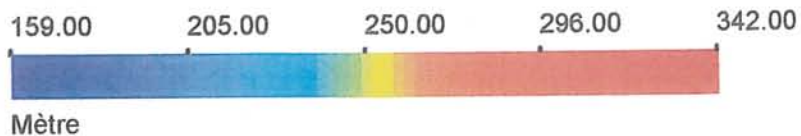
Topographie

JOLS

CREMPS

Ech : 1/30 000 ème

Cremps bdalti



Topographie

La commune de Cremps est principalement constituée d'un plateau doucement vallonné de Pechs et dollines et entaillé de 2 combes principales :

- la combe de la Valse formant les limites nord et Est de la commune
- la combe de la Joyeuse traversant la commune du sud au nord pour rejoindre la combe de la valse

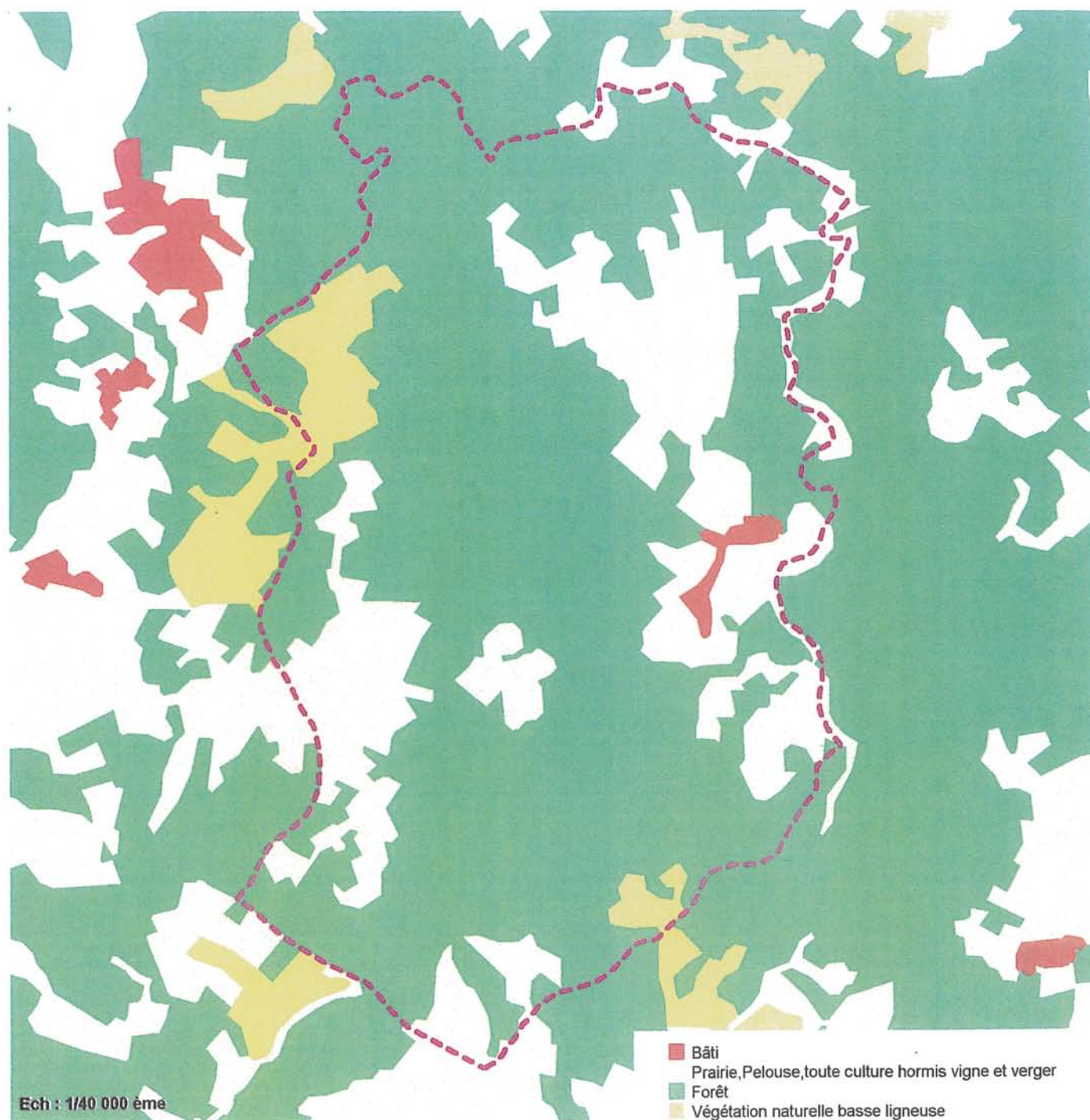
Ce relief accidenté ne laisse à l'occupation humaine qu'un espace résiduel constitué par les fonds de combe pour l'agriculture et par les plateaux pour l'habitat et l'agriculture.

Les combes sont des vallées sèches qui concentrent les eaux de ruissellement lors d'événements pluvieux importants. Le risque d'inondation n'atteint que des prés de fauche et des parcelles mis en culture et ne constitue pas un enjeu majeur.



Le relief de la commune se résume à un plateau bosselé, fortement entaillé par des vallées sèches.

Occupation du sol



code	nature	pourcentage_com	Pourcentage_Dép
1	Bâti	0,70	1,31
4	Prairie, pelouse, toute culture hormis vigne et verger	25,70	48,66
6	Forêt	69,90	48,66
7	Végétation naturelle basse ligneuse, maquis, garrigue, lande, broussaille	3,70	4,77

Occupation du sol

L'occupation du sol de Cremps s'apparente à celui du Causse de Limogne avec un taux de boisement très élevé (70%). Les versants des combes, les Pechs sont des éléments de reliefs trop contraignants et associés à des sols trop pauvres pour permettre le maintien de l'agriculture. En conséquence de quoi, l'activité agricole se réduit à un espace de plateau étroit et aux fonds de combes.

Le taux de boisement est à relativiser compte-tenu de la présence de truffières exploitées qui sont plus à mettre du côté de l'activité agricole que de la forêt.

Le village occupe une place particulière, en belvédère sur la combe de la Valse et à l'extrémité Est de la commune.





BDCARTO001998 SCAN25001998 MNHN/IEGB/SPN - Ministère de l'Environnement
DDE46/SAT-BUDL

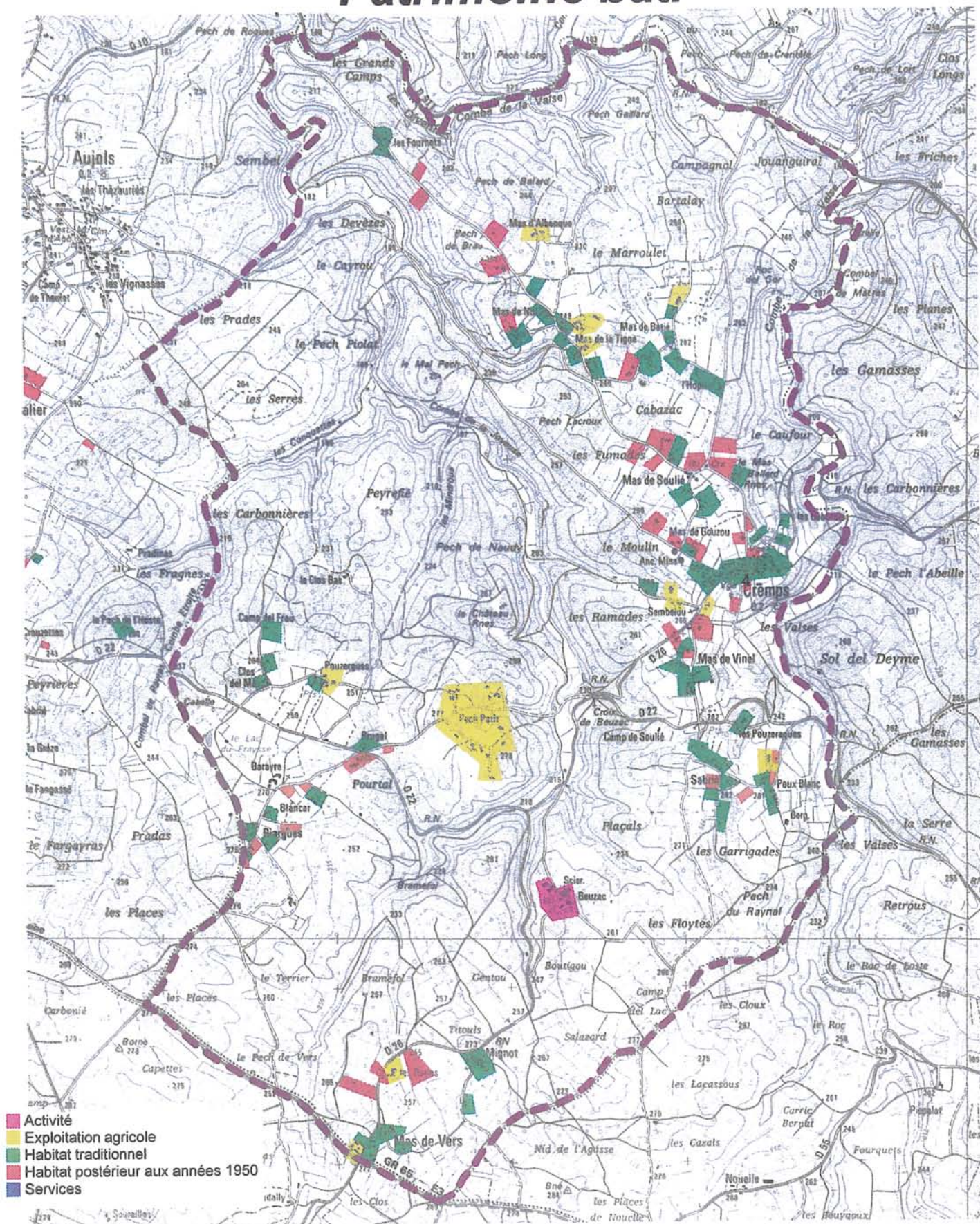
Patrimoine naturel

Le boisement tend à uniformiser un paysage qui perd de sa lisibilité et en même temps à appauvrir le milieu naturel par la diminution de la diversité des habitats. En cela, la commune est caractéristique du causse de Limogne ; rien d'exceptionnel, sinon les vallées sèches, les Pechs, les affleurements calcaires, les pelouses sèches.

La ZNIEFF des bois de Peyrefié et des Carbonnières occupe un vaste espace au centre ouest de la commune. Cette zone a été reconnue d'intérêt écologique majeur par le Parc Naturel Régional.



Patrimoine bâti



Constat de l'urbanisation

L'implantation du bâti est directement induite par la topographie. Ainsi, le village, les hameaux, le bâti traditionnel isolé et les constructions récentes se localisent sur les plateaux...

le Village

Le village se développe à un carrefour de voirie constitué de la route départementale 26 et d'un réseau de routes communales convergentes. Le village est excentré par rapport au territoire communal : Principalement du fait de la topographie (combe de la Joyeuse occupant le centre de la commune) le village est rejeté sur un plateau étroit à l'Est de la commune et en belvédère sur la combe de la Valse.



Constitué de bâti aggloméré ancien souvent de très grande qualité, le village se structure autour des voiries et de ces équipements publics :

- la mairie est localisée en entrée sud le long de la route départementale et sur un carrefour
- l'église marque l'extrémité Est de la commune et la position dominante du village sur la combe
- le centre du village est fortement marqué par des espaces publics « ouverts » (lavoir, cimetière, place de l'église, foirail)

Le front Sud-Est du village constitue une image forte pour Cremps. En position dominante au-dessus de la combe, la mise en scène paysagère depuis la route départementale 22 est particulièrement spectaculaire.

Les extensions du village suivent les logiques du relief :

- extension au nord et nord-ouest (Mas de Gouzou)
- extension vers le sud-ouest (Mas de Vinel)

le réseau des fermes et des hameaux agricoles

Résultant du partage des terres agricoles, le bâti traditionnel apparaît comme très dispersé, parfois organisé en hameaux. Cependant, les contraintes topographiques conduisent à un regroupement de ce bâti sur les espaces de plateaux.

Les anciennes exploitations agricoles sont le plus souvent transformées en résidences principales ou secondaires. Certaines exploitations dont l'activité a cessé depuis peu suivront dans quelques années la même voie.

Il ne subsiste que peu d'exploitations en activité sur la commune et certains hameaux ont complètement perdu leur caractère agricole.

A noter la présence sur la commune de la ferme équestre de Pech Petit. Elle occupe une place importante au plein cœur de la commune. C'est également une activité valorisante pour la commune



l'habitat récent

La première impression est un effet de dispersion de l'habitat récent au grès des opportunités, le long des routes, plus ou moins en continuité d'un hameau, parfois complètement isolé...

Même s'il paraît difficile de trouver une logique à la manière dont se développe l'urbanisation récente, 3 attitudes se dégagent :

- le développement autour du village tel que nous l'avons décrit précédemment procède d'une logique « d'extension urbaine » du centre ancien.
- Les implantations à l'ouest, proche de la RD22, ou au nord, en relation directe avec la RD911, semblent conduites par la recherche de la proximité de Cahors.
- Enfin, les autres implantations en continuité ou non avec un hameau existant, sont principalement le fait d'agriculteurs (Mas de Vers, Poux Blanc)

***les activités***

En dehors des exploitations agricoles, les activités sont rares sur la communes :

- la ferme équestre de Pech Petit
- la scierie de Beuzac

En plus de leur importance en terme d'emploi et de dynamisme pour la commune, ces 2 activités sont les seules de ce type dans un large périmètre.

L'ensemble du bâti se concentre sur les plateaux. Cremps possède un patrimoine bâti ancien de grande qualité parfois avec des mises en scène spectaculaire.

Le développement de l'urbanisation récente a besoin de renouer avec des logiques plus marquée afin d'éviter l'effet de dispersion ressenti.

Synthèse des enjeux

↳ Le **profil socio-démographique** de la commune a été complètement bouleversé l'espace d'une génération. D'une typologie rurale, fondée sur l'économie agricole, Cremps évolue rapidement vers une typologie de commune peri-urbaine, caractérisée par un taux de construction s'accroissant, des mutations dans les secteurs et les lieux d'emplois et les caractéristiques du parc de logement.

↳ Sur le territoire communal, **la route** qui semble concentrer le plus d'enjeux est la route communale reliant le village à la RD911. Itinéraire privilégié vers Cahors, elle assure des fonctions de transit peu compatibles avec la desserte directe des riverains. La sécurité des usagers et des riverains sont des facteurs à prendre en considération. Dans une autre optique, les potentialités des infrastructures existantes méritent d'être préservées (principes de développement durable).

A noter retenir également, la proximité de l'échangeur autoroutier, qui pourrait peser sur le devenir de ces territoires.

↳ L'**agriculture** encore bien présente semble fragile. Les exploitations sont de petite taille et l'observation des mutations enregistrées dans les communes avoisinantes n'est guère encourageante. La commune est largement occupée par des **boisements** (même si ceux-ci sont parfois des truffières).

↳ La commune organisée en un maillage très développé de village et hameaux dispose de **bâties de caractère**. Sa préservation est un enjeu majeur, le gage de la conservation d'une certaine identité.

↳ La commune participe aux dynamiques territoriales impulsées par la **communauté de communes du pays de Lalbenque** et par le **Parc Naturel Régional des Causses du Quercy**, porteurs de démarches de développement durable. La Carte Communale est un outil qui doit retranscrire cette préoccupation de faire de la qualité patrimoniale et environnementale un outil de développement, en veillant à préserver son intégrité.

Principes généraux

Compte tenu de la proximité de Cahors, du développement de ce secteur du sud du Lot dont l'attractivité semble encore renforcé par l'autoroute A20, il devient capital de structurer le développement de l'urbanisation pour retrouver des logiques respectueuses de la vie sociale, de la sécurité, du paysage, de l'environnement, de l'agriculture...

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.

Les principes essentiels de la proposition sont les suivants :

↳ **Protéger les abords des exploitations agricoles.**

↳ **Conforter les hameaux existants** et conserver leur entité (éviter des les noyer dans un tissu d'urbanisation diffuse).

↳ **Profiter des espaces « paysagement fermés »** (espaces boisés) pour développer des secteurs d'habitat sans impact important dans le paysage. **Reproduire les modes d'implantation traditionnel** de l'habitat en **respectant les éléments paysagers valorisants** du Causse (dollines, combes, maillage parcellaire...)

↳ **Veiller à ne pas aggraver les conditions de sécurité sur les routes assurant des fonctions de transit** en limitant la création d'accès et en les conditionnant au respect de règles de sécurité optimales.

↳ **Préserver de l'urbanisation contemporaine les hameaux dont la qualité patrimoniale est exemplaire.**

↳ **Préserver l'espace naturel** de toute urbanisation.

Propositions

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).

La qualité du bâti et des paysages du Causse doit être maintenue en application de l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

Les recommandations suivantes seront recherchées :

En façades : les pierres d'appareil ou les enduits utilisés pour tous les ravalements, extensions ou constructions nouvelles devront contribuer à maintenir l'unité actuelle. Eviter notamment les teintes trop claires, les teintes jaunes ou rosées.

En toitures : La tuile canal est le matériau traditionnel employé localement.

En clôtures : Le recours au muret de pierre est bien entendu à rechercher. Sinon pour les maçonneries se conformer aux enduits ton pierre (cf. façade). Pour les haies végétales, les essences sont à rechercher dans les essences locales. Préférer une haie vive, à une haie privilégiant une seule espèce (conifère ou à feuillage persistant) à l'effet banalisant.

le village

Le village est implanté en plateau, en position de belvédère sur la combe de la Valse et ses combes adjacentes. Le développement de l'urbanisation doit respecter cette logique.

En outre, les extensions proposées tendent à limiter le développement linéaire le long de la route communale, préserver l'activité agricole et densifier le tissu existant. Ces principes se traduisent de la manière suivante :

- Le front sud-Est, en surplomb de la combe de la Valse et fortement visible depuis la RD22 est à protéger.

- Sur la partie sud la seule extension possible se situe derrière l'école. Cependant ce secteur nécessite la réalisation des dessertes assurant un niveau d'équipement convenable et des conditions d'accès à la route départementale satisfaisantes sur le plan de la sécurité.

- L'extension du village peut se poursuivre à l'ouest, en prolongement du Mas de Gouzou, en veillant à préserver les abords du moulin, ainsi que l'entité agricole du *Champ de Roubert*.

- Une extension du Mas de Gouzou est également proposée vers le sud (partie des parcelles 94 et 95), en veillant à conserver une distance suffisante de l'exploitation agricole voisine. Les nouvelles constructions chercheront à s'implanter en continuité directe du village, une homogénéité architecturale sera demandée (couleurs, volumes, logique d'implantation). Enfin la desserte de ces parcelles se fera à partir du chemin rural, tout accès nouveau sur la route départementale étant à proscrire.



Carte communale - rapport de présentation

3 sites sont identifiés comme des potentiels de développement du village mais nécessitent un minimum de réflexion en matière d'équipement public, de desserte :

↳ au nord, un site apparaît comme une extension naturelle du village. Ce secteur doit s'urbaniser de manière suffisamment dense pour conforter l'image de village. C'est un lieu qui peut accueillir une opération groupée d'habitat, un projet d'équipement comme une résidence pour retraités... En attendant, il faut préserver toutes ces potentialités par une maîtrise foncière par la collectivité.



↳ au nord-ouest en bordure du Champ de Roubert, les parties plates dominant la doline pourrait être urbanisée. Là aussi, une réflexion d'urbanisme est nécessaire. Il s'agit de penser les dessertes, de dessiner l'image future du village en respectant son identité et ses valeurs, notamment ses qualités paysagères.

↳ au sud de l'école, les terrains sont enclavés et nécessitent un aménagement de voirie. Ce site paraît opportun pour un aménagement public de type salle des fêtes et espaces annexes. Une partie du site pourrait être réservée à de l'habitat (locatif ?).



L'aménagement de ces secteur peut passer par une maîtrise foncière de la commune. La zone d'aménagement différé (ZAD) apparaît comme l'outil adapté. Cependant, seule une étude d'urbanisme peut permettre de définir les conditions de réalisation de projets opérationnels.



L'extension des hameaux

En application du Règlement National d'Urbanisme et donc de la carte communale, ce sont les lieux privilégiés de développement de l'urbanisation.

Pour autant, ce développement de l'urbanisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité patrimoniale ; et en la matière la commune de Cremps est riche d'un patrimoine bâti et paysager digne de son appartenance à un parc naturel régional.

↳ **Les Fournets** : zone constructible limitée au hameau existant afin de respecter la qualité du bâti.

↳ **Mas de Not** : extension limitée du hameau pour conserver une entité agglomérée, en veillant à la mise en valeur du bâti de qualité. La limite de la zone constructible respecte l'implantation en bordure du plateau et en continuité du hameau, le site est pertinent en terme d'implantation du bâti. Cependant, il conviendra d'être vigilant aux projets de construction car, en l'absence de règles architecturales, la confrontation brutale avec le bâti ancien pourrait être dommageable pour le caractère architectural de Mas de Not. Seule la partie basse de la voie communale est rendue constructible pour protéger les abords des Mas existants dont les jardins ceinturés de murets sont les faire-valoirs. Le petit chemin bordé de muret et mur de soutènement (le tout en pierre sèche) constitue un élément de petit patrimoine à mettre en valeur.

Une extension à plus long terme est envisageable vers le Pech de Brau. Les modalités de cette urbanisation doivent être étudiées : dessertes, lieux d'implantation du bâti et prescriptions.

↳ **Mas de la Tigne - Mas de Batié** : extension à l'Est, en préservant un espace ouvert offrant des vues lointaines. L'ensemble des parcelles boisées est inclus dans la zone constructible. La zone constructible permet de relier dans un hameau effiloché, des bâtis relativement isolés, anciennes exploitations agricoles.

↳ **Mas de Soulié** : délimitation de la zone constructible sous forme d'un espace étroit le long de la voirie pour respecter les logiques d'implantation du bâti ancien.

L'extension le long de la route communale du village à la RD911 ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'à la condition de réaliser un accès unique pour l'ensemble de la zone, par exemple selon les principes définis sur le schéma joint. L'inscription de cet espace constructible par la modification de la carte communale est assujettie aux principes suivants :

- contenir l'urbanisation aux seules parcelles boisées en maintenant l'inconstructibilité du fond de la doline et des parcelles offrant une ouverture visuelle sur le village et ses abords (1311 et suivantes)
- aménager un accès sécurisé unique pour desservir tous les terrains concernés.
- se prémunir de prescriptions paysagères et architecturales (maintien du boisement, clôtures bâties en pierres ou haies arbustives d'essences locales, volumes bâtis simples, respect des couleurs d'enduits traditionnels...)
- Respecter le maillage existant des hameaux et villages en conservant les espaces ouverts (ici l'ouverture offerte par la cuvette du Champ de Roubert)

La zone constructible a été réduite vers le secteur de l'hôpital et Le Caufour.

Carte communale - rapport de présentation

↳ **Clos del Mas** : l'espace constructible regroupe autour du bâti existant les parcelles à la plus faible valeur agricole. L'espace ouvert au sud-Est est préservé.

Des extensions dans la partie boisée sont toujours envisageable. Cependant les conditions de desserte par la voirie et les réseaux ne permettent pas une inscription en zone constructible. L'urbanisation plus complète de ce secteur pourra être étudiée ultérieurement.

↳ **Mas de Vinel** : La proposition permet de consolider le hameau ancien. Les terrains constructibles devront être desservis à partir des chemins ruraux et aucun accès nouveau créé sur la route départementale. L'espace bâti se restreint à l'espace de plateau afin de consolider le hameau dans sa logique d'implantation et éviter des implantations qui nécessiteraient de gros terrassements.

Une vigilance particulière sera apportée à l'aspect des constructions nouvelles tant sur la volumétrie, le choix des matériaux que les couleurs. Cet espace en relation visuelle immédiate avec le village mérite la plus grande attention.

↳ **Les Pouzeraques - Poux Blanc - Sabrié** : la zone constructible occupe un espace de plateau où la friche domine. Les limites de la zone constructible tiennent compte notamment des activités agricoles, de la topographie et des réseaux.

Suite à la première carte communale, la zone constructible s'étendait largement au delà de la continuité des lieux bâtis. Ces espaces n'ayant pas été urbanisés depuis, un rééquilibrage global est proposé :

- Au nord, autour du carrefour avec la route départementale, interdire la construction.
- Consolider le hameau de Poux Blanc en étendant la zone C vers le nord.
- Réduction de la zone C au sud du Mas de Sabrié et extension vers l'ouest. Pour cette extension, la limite de la zone constructible permettra de limiter l'implantation des constructions en partie haute de la parcelle.

Les parcelles retirées de la zone C constituent vraisemblablement un capital constructible à plus long terme.

↳ **Minihot** : la délimitation de l'espace constructible tient compte de la topographie (préservation de la petite combe) et de la qualité du bâti (inconstructibilité partielle de la parcelle 626).

En plus de la zone constructible déjà délimitée dans la carte communale approuvée en 2002, une extension raisonnable en terme de consommation d'espace est proposée vers le sud. Il s'agit d'une continuité naturelle du hameau, desservi par un chemin et essentiellement constituée de parcelles boisées.

↳ **Mas de Vers (ou Mas d'Abert)** : zone constructible limitée au hameau existant afin de respecter la qualité du bâti et l'exploitation agricole. Une extension est proposée dans la partie nord-ouest (espace boisé, anciennes truffières). Les parcelles 885 à 888 seront desservies à partir du chemin rural sans création d'accès nouveau sur la route départementale. Leur constructibilité est assujettie à la desserte en eau et électricité. En outre, s'agissant de truffières, les projets de construction devront respecter cette identité par le maintien du boisement, l'édification de clôtures sous forme de murets de pierre sèche ou haies arbustives d'essences locales, volumes bâtis simples, respect des couleurs d'enduits traditionnels...

Suite à la modification, l'extension se prolonge dans les boisements pour rejoindre une construction existante. Les principes ci-dessus restent valables.

Carte communale - rapport de présentation

↳ **Biargues** : Il s'agit d'un secteur constructible partagé par les communes de Cremps et Laburgade. Organisée autour du hameau ancien, l'offre en terrain constructible vise à préserver l'espace agricole largement ouvert dans ce site.

La modification de la carte communale n'induit pas d'extension des zones constructibles. L'objectif est double :

- Il s'agit de préserver un milieu ouvert constituant une coupure entre deux espaces urbanisés ou destinés à le devenir (Biargues et Blancar). Cette coupure est soulignée par une forme en cuvette.
- L'urbanisation des espaces déjà inscrits constructibles dans la carte communale est à privilégier avant d'en ouvrir d'autres.

↳ **Blancar** : les zones constructibles sont définies de manière à proposer un développement sous forme de hameaux en évitant un développement linéaire le long de la route principale. Une légère extension est proposée en partie ouest (partie haute de la parcelle).

Construire hors des parties actuellement urbanisées

Au-delà des « parties actuellement urbanisées » le Règlement National d'Urbanisme permet de délivrer des autorisations de construire dès lors qu'il n'y a pas de motifs de refus (liés par exemple à la sécurité publique, aux espaces agricoles ou naturels...).

La carte communale identifie de tels sites et fonde les propositions sur des logiques d'urbanisation, sur la pertinence des lieux à urbaniser en fonction de la géographie, du paysage, des dessertes...

L'ensemble des espaces répondant à cette définition ne peut pas être inclus dans la carte communale car, celle-ci, doit également respecter les principes des articles L110 et L121.1. Il convient donc de hiérarchiser ces zones en espaces constructibles et en lieux d'urbanisation différés. La priorité peut être définie en fonction de la disponibilité foncière et des conditions de desserte.

↳ **Pech de Brau** : Sur ce site, il n'existe qu'une construction neuve. Les voiries ont été récemment aménagées et permettent la desserte sécurisée d'un site boisé en bordure de plateau. Dans un premier temps seul le secteur le plus proche des réseaux et de la maison existante est retenu dans la zone constructible. Il pourra s'étendre ultérieurement vers le Pech. Le Pech lui-même, point haut devra dans tous les cas rester inconstructible.

↳ **Les Fumades** : Sur le principe de l'implantation existante, une zone constructible réduite est délimitée au-dessus de la combe. Une attention particulière sera portée sur les accès à la route communale. La priorité est de rechercher des accès communs. Dans tous les cas, la création d'accès doit répondre aux conditions de sécurité édictées dans la fiche jointe à ce rapport. Une petite extension est proposée dans le cadre de la modification, mais au delà de celle-ci, il semble peu pertinent de développer l'urbanisation sous forme linéaire, dans un lieu peu propice de par son exposition (nord), du fait de l'existence de parcelles agricoles et de par la topographie (naissance de combes).

↳ **Laffranie - Brugal** : Autour du carrefour de la RD22 et de la voie communale de Pech Petit à Biargues, existe un ensemble peu aggloméré de 4 maisons. Ce lieu n'était pas constructible dans la carte communale approuvée en 2002. En effet, ce n'est pas un hameau et le constat d'une partie actuellement urbanisée au sens du code de l'urbanisme est discutable. Quoiqu'il en soit, il est proposé d'apporter une modification à la carte communale par la délimitation d'une zone constructible autour du carrefour existant. La cuvette agricole reste à préserver.

Lieux d'urbanisation différée

Certains lieux de par leur configuration géographique, de par la disponibilité foncière (alimentée par la déprise agricole) semblent propice à recevoir de l'urbanisation.

Pour autant, l'insuffisance des réseaux, le coût de viabilisation conduisent à privilégier des lieux qui réunissent toutes les conditions d'une constructibilité immédiate.

Parfois, il est nécessaire de mener des études d'urbanisme pré-opérationnelles pour définir les conditions d'aménagement, de restructuration foncière ou encore d'implantation du bâti.

Enfin, le souci d'économie générale doit perdurer et nécessite une programmation phasée sur le long terme de l'ouverture des espaces constructibles.

↳ **Mas de Soulié – Champ de Roubert – Le Bourg** : entre le village et le hameau du Mas de Soulié, l'étendue du Champ de Roubert semble une opportunité pour développer l'urbanisation. Pour autant, passer d'une situation de foncier agricole à un état urbanisé nécessite la définition de conditions d'aménagement.

Aussi, la seule solution pour urbaniser ce site, est de mener une étude qui permettra de définir des règles garantissant le respect de l'identité des lieux (paysage, architecture, forme urbaine) et ce dans un souci d'économie d'espace car ce sont les seuls lieux d'extension du bourg.

↳ **Les Fournets** : Au sud du hameau, des chemins permettent de desservir des parcelles boisées susceptibles de recevoir des constructions. D'une part il faut veiller à la préservation du caractère du hameau des Fournets, d'autre part, le site mérite d'être étudié pour définir les conditions d'implantation du bâti, l'aménagement foncier, et les modalités d'aménagement des dessertes qui sont inexistantes en l'état actuel.

Dans ce secteur fortement boisé, la sécurité incendie s'avère être une contrainte majeure. La carte communale ne pourra pas répondre à l'impératif de l'étude d'urbanisme préalable.

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 et 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.

Pour les bâtiments situés aux marges des zones inondables, des prescriptions de mise hors d'eau des planchers pourront être imposées lors de la délivrance des permis de construire.

Conclusion

Les zones constructibles proposées ont été « calibrées » selon le rythme de la construction de la commune avec pour principale préoccupation de limiter les risques de mitage.

La modification de la Carte Communale est l'occasion de redonner à la commune de Cremps une logique dans son développement urbain. Cette proposition en tenant compte des éléments réglementaires énoncés au fil de ce document, doit également s'inscrire dans la dynamique du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy. Ce dernier est porteur d'une politique de développement basée sur la qualité.

Pour illustrer cette optique qualitative rappelons seulement que Cremps est dans un territoire à la fois :

- proche de Cahors**
- proche de l'échangeur A20**
- proche du site d'appel de Saint-Cirq-Lapopie**

C'est un territoire où on ne trouve pas de site exceptionnel si ce n'est une somme de petits trésors...

La modification de la carte communale s'attache à respecter le souhait légitime de développement de la commune, tout en assurant la préservation de nombreux espaces bâtis, naturels ou agricoles, qui en font son charme indéniable.

Annexe

Adaptations après enquête publique

Les conclusions du commissaire enquêteur ont été analysées par le conseil municipal et les représentants de l'Etat lors d'une réunion de travail tenue le 30 août 2004.

Les conclusions validées par les deux parties ont conduit à l'adaptation du zonage pour les doléances retenues ; par contre, ont été rejetées les requêtes qui ne correspondaient pas aux principes définis dans le rapport de présentation.

Les modifications retenues portent sur les points suivants :

↳ au lieu-dit **Champ de Roubert (Le Bourg)**, une extension limitée est acceptée pour la parcelle 1306. Il est rappelé que cette parcelle est incluse dans le périmètre pour lequel une étude d'urbanisme visant à définir les modalités d'extension du bourg est requise (cf. page 26-27 du rapport)

↳ au lieu-dit **Les Fumades en continuité du bourg (route d'Aujols)**, une extension limitée est acceptée pour la parcelle 1354.

↳ à **Biargue**, une extension est acceptée sur les parcelles 739 et 740 en vis à vis d'un terrain constructible.

↳ à **Sabrié**, suite à des observations la constructibilité des parcelles 168 et 172b est rétablie conformément à la carte communale initialement approuvée. Par contre, les parcelles 169, 170, 173 et 179 demeurent inconstructibles pour tenir compte des réclamations en ce sens.

↳ au lieu-dit **L'Hôpital**, deux réclamations convergent pour le rétablissement et l'extension de la zone constructible. Il est retenu un rétablissement complet de la zone constructible (en tenant compte de la topographie notamment côté Est de la voie communale). D'autre part une extension est prévue sur les parcelles 882 et 883. La parcelle 884 formant une cuvette est conservée inconstructible. Des extensions des réseaux d'eau et d'électricité seront nécessaires pour rendre les terrains constructibles. La commune aura recours à la mise en place de « Participations pour Voiries et Réseaux ».

↳ au lieu-dit **Les Fumades**, une extension limitée est acceptée pour la parcelle 1407. Un accès commun avec les parcelles constructibles riveraines devra être recherché.

↳ au lieu-dit **Mas de la Tigne**, une extension limitée est acceptée pour la parcelle 818. Une attention particulière sera portée sur l'implantation des futures constructions et leur architecture pour tenir compte du caractère des bâtis environnants.

Par contre certaines observations ne conduisent pas à des modifications de la cartes communales :

↳ à **Minihot**, une observation portait sur l'implantation d'une écurie pour chevaux. Cette construction (assimilée à un usage agricole) peut être permise en dehors des zones C de la carte communale sous réserve du respect du règlement sanitaire départemental.

↳ à **Blancar**, l'extension de la zone C sollicitée n'est pas rendue nécessaire pour l'aménagement de l'accès. En effet la zone C détermine l'emplacement de la construction principale mais ne contraint pas le positionnement de l'accès. Il est ici préconisé de prévoir un accès commun avec celui du bâtiment voisin.

↳ Dans le secteur de **Mas d'Abert Est**, une observation portait sur la possibilité d'aménager un bâtiment existant. Le bâtiment situé hors zone C de la carte communale peut se voir autorisé un changement d'affectation, il peut être étendu et des annexes admises. Il n'y a pas lieu de créer une zone C sur ce site.

↳ à **Cabazac**, la création d'une zone constructible pour les parcelles 1564 et 1565 n'est pas retenue car contraire aux principes de la carte communale quant aux logiques d'implantation du bâti, notamment le long de cette route communale.

↳ au **Mas de Batié**, une réclamation porte sur l'extension de la zone constructible pour recevoir une infrastructure de tourisme type camping (habitations légères de loisirs ou gîtes). Le projet est par nature suffisamment important pour qu'il soit réfléchi en amont d'une révision de la carte communale. La réflexion devra porter sur l'implantation, sur l'insertion paysagère, sur l'architecture, sur la desserte et la capacité des réseaux, sur l'assainissement... Dès lors une zone constructible dédiée aux activités touristiques pourra être déterminée et soumise à enquête publique dans le cadre d'une révision de la carte communale, la population méritant d'être consultée sur un tel projet.

Une rectification porte sur la zone constructible du Bourg. En effet, les documents préparatoires prévoyaient que les parcelles 54 et 1213 soient constructibles. Suite à une erreur matérielle, celles-ci n'apparaissaient pas dans les documents soumis à l'enquête publique. Leur constructibilité est rétablie. Il est rappelé (cf. page 26 du rapport) qu'une étude urbaine est requise pour définir les modalités d'urbanisation de ce site.