

COMMUNE
D'ESCAMPS



ARRIVÉ LE
18 OCT. 2010

Direction départementale des
Territoires du Lot

PRÉFECTURE DU LOT

Délégation Territoriale de Cahors
Pôle Aménagement

ESCAMPS

Carte Communale (révision n°1)



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 11/10/2010
approuvant la carte communale

L'Adjoint délégué



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du 3 NOV 2010
approuvant la carte communale

Rapport de Présentation

Septembre
2010

Introduction

La commune d'Escamps a approuvé, à l'issue d'une enquête public, sa carte communale le 01 juin 2006.

Son document d'urbanisme a permis pendant ces 4 dernières années la création de zones d'habitat nouvelles et la réalisation de constructions neuves.

Cependant, certains secteurs n'ont pas été investis pour des raisons d'équipements à créer et d'investissements trop coûteux pour la commune.

Aujourd'hui, la commune fait valoir d'autres envies, d'autres alternatives et d'autres possibilités qui répondent mieux au contexte communal.

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. R124-3 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 de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
 - 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.

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 du code de l'urbanisme. Le premier 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 l'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. »

Les dispositions des 1° et 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

Sommaire



Avant-propos

Un territoire et des hommes...

↳ Contexte – Objectifs	p. 6
↳ Situation	p. 7
↳ Socio-économie	p. 9
↳ Réseau routier – Risques	p. 10
↳ Relief, hydrographie, géologie	p. 11
↳ Entités paysagères	p. 12
↳ Patrimoine architectural	p. 13
↳ Constat de l'urbanisation	p. 15

Des enjeux et des pistes d'évolution...

↳ Synthèse des enjeux	p. 16
↳ Principes généraux	p. 17
↳ Propositions	p. 18
↳ Incidences sur l'environnement et 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 DDT du Lot.

Contexte – Objectif

L'élaboration d'une carte communale répond au souhait du Conseil Municipal de planifier son développement en veillant à préserver la qualité de son environnement et son activité agricole intrinsèquement liée à son fort caractère rural.

Même si, à première vue, la commune paraît à l'abri des fortes mutations urbaines, l'exercice de planification est aussi une anticipation sur l'avenir. Celui-ci est conditionné par des facteurs externes tels que l'échangeur autoroutier, la croissance de l'aire urbaine de Cahors ou encore le développement économique du parc d'activités Cahors-Sud-SYCALA.

Préserver l'environnement à Escamps prend un sens tout particulier tant l'identité de cette commune est apparentée à la silhouette du bourg sur la vaste doline des Canavals. La protection de ce site, de toute urbanisation, est un objectif prioritaire de la carte communale.



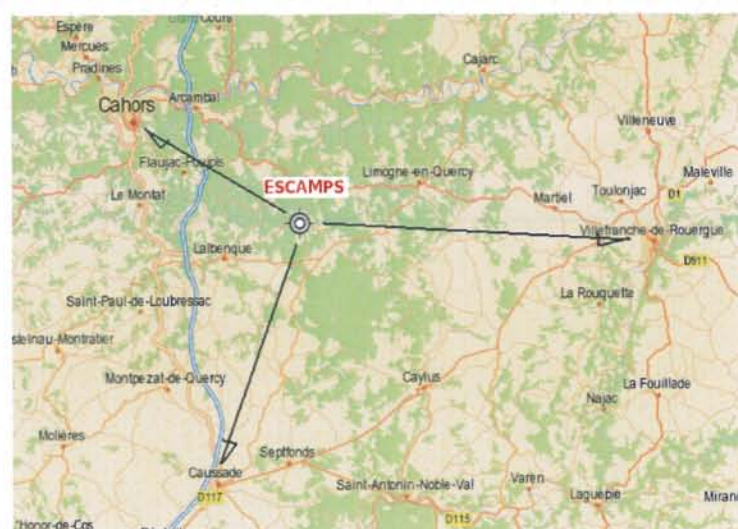
Situation

La commune rattachée au canton de Lalbenque s'étend sur un territoire relativement restreint par rapport aux communes avoisinantes. Elle est située dans la partie sud-est du département du Lot et du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

Elle est reliée à l'échangeur autoroutier n° 58 appelé Cahors Sud, dont elle est distante de 12 km par la route départementale 55 jusqu'à Lalbenque puis la route départementale 19. Depuis Lalbenque l'on peut rejoindre Cahors soit par la RN 20 soit par la route départementale 6.

L'accès à Cahors peut également se faire via Concots par la route départementale 911 laquelle permet également de rejoindre Villefranche de Rouergue.

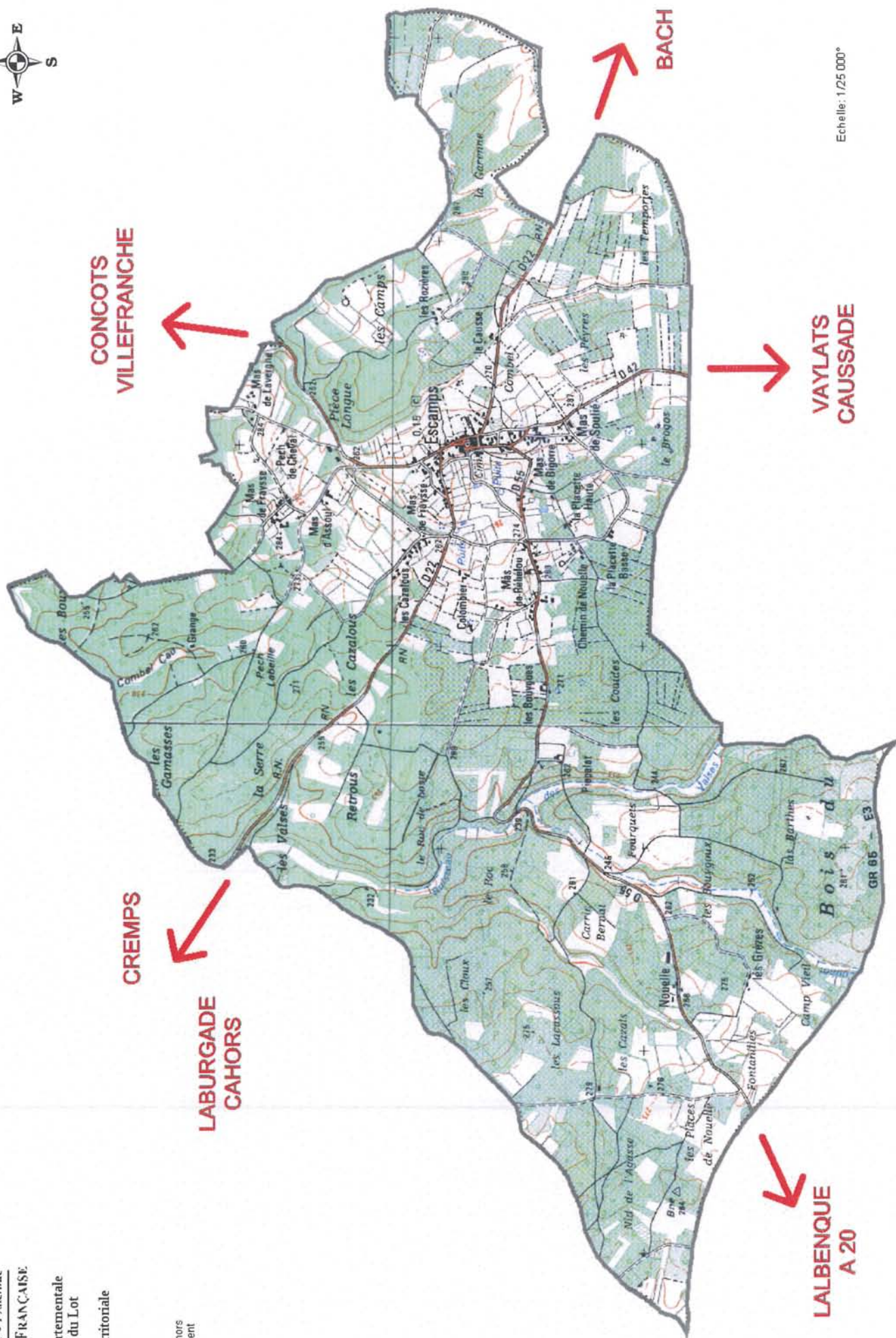
L'accès à Caussade et Montauban se fait via Vaylats par la RD 42 puis la RD 17 ou par l'autoroute A 20.



Commune d'Escamps



Echelle: 1/25 000°

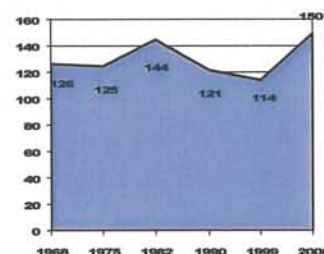


Socio-économie

Démographie

Au dernier recensement de 2006, Escamps compte 150 habitants soit une densité de 12,4 habitants au km². La population était en baisse jusqu'au recensement de 1999 comme en atteste le tableau ci-joint. Cependant la tendance s'est inversée 1999 et 2006 pour atteindre un nombre de 150 habitants permanents, chiffre jamais atteint depuis 1962.

Il convient également de noter qu'à la période estivale, la population fait plus que doubler lorsque les résidences secondaires sont ouvertes.



Habitat

Le parc de logements est en progression. Au dernier recensement de 2006, il est composé de 72 résidences principales et 57 résidences secondaires, résidences dont la part a tendance à diminuer. Elles représentaient 52% du parc d'habitations en 1999, contre 42% actuellement en 2006.

Trois logements locatifs sociaux existent dans le bourg d'Escamps. Ils sont communaux. Il y a de plus, dans la commune 6 logements vacants.

Entre 1995 et mai 2006, 32 permis de construire ont été délivrés dont 19 concernent des aménagements ou agrandissements apportés à des bâtiments existants, 5 concernent des bâtiments agricoles et 6 ont abouti à la construction de maisons d'habitations neuves.

Depuis juin 2006 (date d'approbation de la carte communale), 12 permis de construire ont été délivrés dont 10 sont des logements individuels purs.

Activités et services

Agriculture, artisanat et services liés au tourisme sont les seules activités présentes sur la commune.

Quatre exploitations élevant bovins et ovins sont en activité dont l'une d'élevage d'ovins est assez importante. Trois exploitations horticoles et maraîchères et une exploitation avicole viennent compléter le tableau des activités agricoles. Une neuvième est spécialisée dans la production truffière.

Deux artisans maçons exercent leur activité dans le bourg.

Dans le domaine du tourisme outre le nombre très important de résidences secondaires, un propriétaire propose des chambres d'hôtes et plusieurs louent les maisons leur appartenant en gîtes ruraux.

Emploi

Lors du recensement de 2006, l'INSEE dans sa note de synthèse sur le village, indiquait sous la rubrique « population active » que : « parmi les 150 habitants de la commune 54 personnes sont actives : 29 hommes et 25 femmes. Trois de ces actifs cherchent un emploi et 51 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 25 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 26 autres sont salariés.

A noter que le nombre d'habitants travaillant dans la commune est passé de 7 à 18 entre 1999 et 2006. Aujourd'hui, 30 hab. travaillent hors de la commune.

Réseau routier

Le bourg de la commune se situe au carrefour de 5 routes départementales et le réseau routier communal est relativement dense. Les chaussées sont à peu près en état, mais sont quasiment toutes relativement étroites.



La commune dispose en outre d'un réseau important de chemins ruraux. A noter que la commune est bordée sur sa limite sud par le GR65, chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle.

Risques

Les risques naturels sont liés aux formations géologiques du Causse, pentes et « cloups », et à la présence de rivières souterraines au voisinage desquelles l'on a recensé des zones inondables.

A noter également la présence sur le territoire de la commune de puits et de galeries creusés de main d'hommes lorsque l'exploitation des phosphates s'est développée

La combe des Valses est une zone inondable à risques qui traverse la commune sur un axe nord/sud



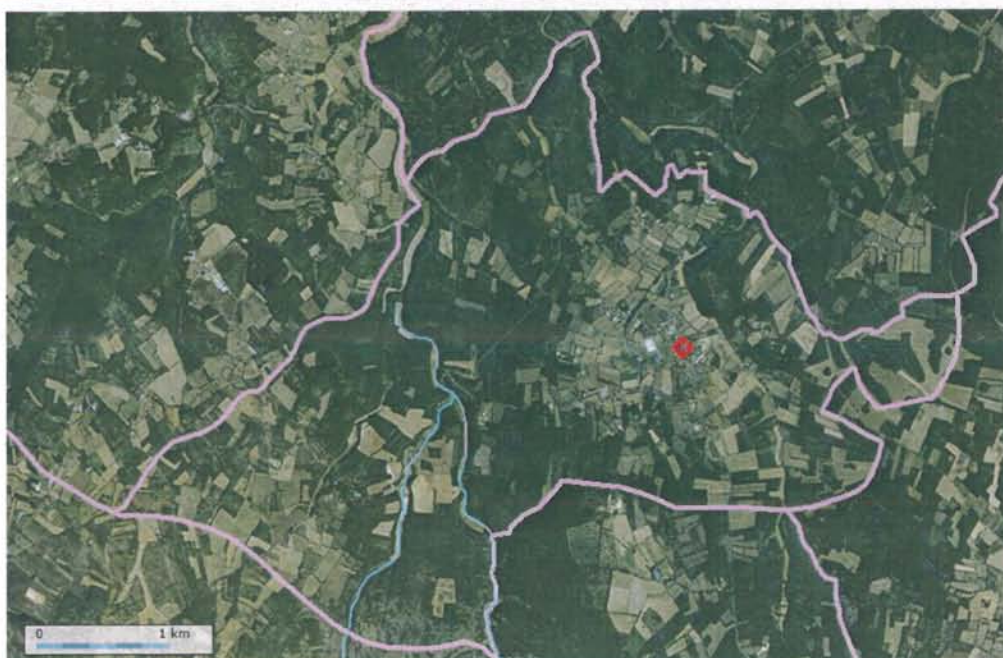
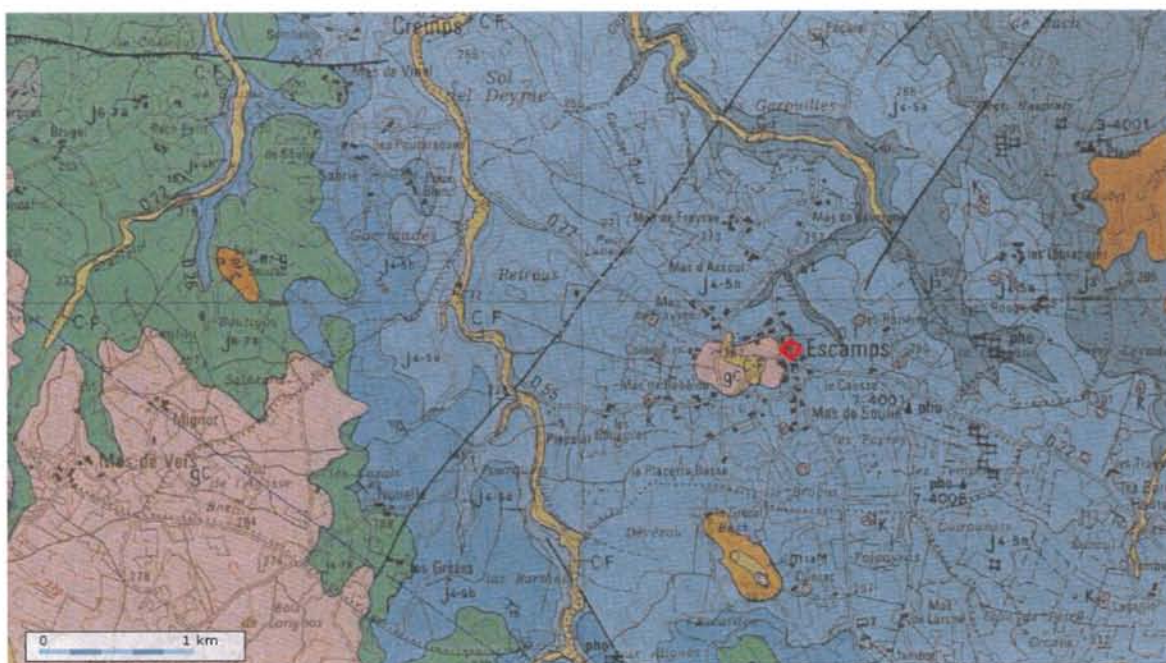
L'importance du massif forestier contribue à renforcer le risque « feu de forêts ». Le maintien d'un maillage de chemins accessibles prend son importance. Le choix des zones a vocation constructible tient compte du risque.

Relief – hydrographie – géologie

La commune a une superficie d'environ 1200ha, son territoire est relativement peu accidenté, il est tout entier sur le Causse de Limogne, l'altitude moyenne y est de 277 m.

Elle présente deux zones distinctes :

- au centre une doline occupée par les jardins et les points d'eau : lacs, citernes et puits en grand nombre (41)
- autour une zone de plateaux plus ou moins inclinés entrecoupés de vallées généralement sèches . Un ruisseau asséché 9 mois sur 12 occupe l'une de ces vallées et traverse la commune du Sud au Nord. Il participe à l'alimentation de la Fontaine des Chartreux à Cahors.



Entités paysagères

La zone centrale occupée par la doline et les points d'eau.

- C'est une dépression comprenant autour des lacs une mosaïque de champs et de prairies. Sur les bords de la doline a été aménagé le village. On y trouve l'essentiel du bâti orienté selon sa courbe.
- Le paysage est relativement fermé. A l'ouest et au nord le regard bute sur la courbe du coteau surmonté de « mas » dont chacun constitue un hameau.

Tout autour sur **le plateau karstique** faiblement incliné l'on trouve bois de chênes, prairies et champs cultivés : ce sont les principaux espaces agricoles de la commune (cultures et élevage)

- les paysages y sont relativement ouverts
- en dehors des mas et de quelques maisons isolées anciennes l'urbanisation est sauf exception inexistante.



Patrimoine architectural

La commune possède un patrimoine intéressant sur le plan architectural. Outre les restes d'une forteresse médiévale dont il ne subsiste que le donjon fortement altéré dans le milieu du XIX^e siècle pour être transformé en école puis presbytère et les matériaux de remploi provenant de la dite forteresse démantelée au cours de ce même XIX^e siècle et utilisés pour agrémenter différentes constructions, l'essentiel des maisons situées dans le bourg sont encore extérieurement au moins dans un état plus qu'acceptable bien que certaines soient fort anciennes.

Un problème se pose cependant en centre bourg. Il concerne un imposant ensemble de bâtiments dont une demeure construite au XVIII^e siècle en mauvais état, et un mur de clôture partiellement effondré. Ce domaine est improprement dénommée « château de la Roze ». En effet il s'agit simplement du surnom d'une famille qui en avait fait l'acquisition dans la première moitié du XIX^e siècle.

Deux types de maisons s'y côtoient : des demeures quercynaises avec « bolet » et toitures en tuiles plates à forte pente et des constructions plutôt de type méditerranéen comprenant le plus souvent des pièces d'habitation au rez-de-chaussée et au premier étage et coiffées d'un toit de tuiles « canal » à faible pente.

L'ordonnancement du bourg, tout en longueur sur l'éperon rocheux de la doline, n'a pas été modifié depuis plusieurs siècles et a conservé son authenticité. La situation est plus contrastée dans certains des hameaux ou « mas » dans lesquels certaines constructions neuves ou restaurations hasardeuses s'intègrent mal à leur environnement.



Vue aérienne

Commune d'Escamps



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction départementale
des Territoires du Lot

Délégation Territoriale
de Cahors

Edité par DT Cahors
Pôle Aménagement
le 30/03/2010



Constat de l'urbanisation

Ce chapitre est consacré à la description de l'urbanisation de la commune. Il s'agit de faire l'analyse des modes d'implantation de l'habitat qu'il soit ancien ou contemporain.

Le bâti ancien

La logique du bâti ancien est liée d'une part aux conditions de constitution du village actuel et d'autre part à l'utilisation des terres pour l'agriculture et l'élevage.

A la suite des destructions dues à la guerre de 100 ans le village d'Escamps entièrement ruiné et démographiquement exsangue a été déplacé. Les premières constructions nouvelles pour des raisons évidentes de sécurité ont été implantées sur l'éperon rocheux qui domine la doline au pied de la forteresse : c'est la principale des zones habitées.

Hors du bourg, relativement aggloméré mais pas forcément le plus peuplé aujourd'hui, on peut recenser 4 zones habitées et un domaine isolé :

- l'ensemble Mas d'Assoul, Pech de Cheval, Mas de Lavergne au Nord
 - o C'est une zone relativement peuplée
 - o L'habitat est implanté le long des chemins vicinaux à l'alignement ou très proche
 - o Les façades principales sont tournées vers le sud, les granges en retrait
- l'ensemble Mas de Rébérou, Les Bouygues, Piepalat et les Placettes au sud-ouest
 - o C'est une Zone de peuplement moyen
 - o L'habitat est implanté le long des routes et chemins vicinaux
 - o Les façades principales sont généralement perpendiculaires à la route, les granges souvent attenantes
 - o Piepalat se situe à mi-chemin entre le Bourg et le hameau de Nouvelle. Il comprend deux maisons.
- le Mas de Fraysse à l'ouest
 - o C'est une zone peu peuplée mais qui a tendance à se développer par restauration de l'habitat pour en faire des résidences principales
 - o Les maisons sont implantées le long des chemins
 - o Les façades principales orientées vers le sud sont perpendiculaires aux chemins, les granges sont en retrait
- Le Mas de Nouvelle et le « Camp Vieil »
 - o C'est le hameau le plus éloigné du centre du bourg . Il en est distant de 2,5 km situé sur la D55 en direction de Lalbenque, il ne compte que quelques demeures anciennes
- un domaine isolé : l'ancien prieuré des Rozières
 - o il comprend un corps de logis restauré dominé par une tour pigeonier
 - o plusieurs dizaines d'hectares de terrains agricoles et des bois mis en fermage

L'habitat récent

Il se développe de façon éclatée dans les zones qui ont été ouvertes à l'urbanisation lors de l'élaboration de la carte communale en 2005. Il concerne notamment les hameaux :

- de Claux del Mazut où 3 maisons récentes sont en cours de construction
- entre les hameaux « Vigne vieille » et « Mas de Bigorre » : le principe de « participation pour voirie et réseaux » a été instaurée pour permettre la viabilisation des lots : 3 maisons ont été construites ou en cours de réalisation.

Il est particulièrement important de veiller à sa qualité architecturale et à l'implantation de nouvelles constructions.

En effet, certaines constructions réalisées ne sont pas en cohérence avec l'environnement proche.

Synthèse des enjeux

Comme beaucoup de communes rurales dont l'agriculture a représenté ou représente encore la principale activité, Escamps doit s'adapter aux mutations qui transforment notre société. Imaginer pour la commune le territoire de demain c'est, dans le respect des générations futures, savoir où l'on veut aller en ce qui concerne son développement compte tenu de l'évolution de son environnement et notamment du rôle structurant joué par la présence à quelques kilomètres seulement d'un nœud autoroutier générateur d'activités industrielles et de service qui commencent à exister et vont se traduire par une demande nouvelle d'habitat de proximité.

En conséquence, l'enjeu majeur est la recherche d'un équilibre pour un développement durable entre :

- un certain rajeunissement de la population
- le maintien des activités agricoles et la conservation de leur potentiel
- la préservation de la sérénité des lieux
- la sauvegarde du patrimoine bâti
- l'intégration harmonieuse dans le paysage de nouvelles constructions en évitant le phénomène de « mitage »

Cette démarche qui consiste à accueillir de nouveaux arrivants dans le respect des principes qui viennent d'être énoncés s'appuie sur :

- un bâti ancien à la qualité architecturale incontestable
- un paysage caractéristique du causse avec sa mosaïque de pièces de terres entourées de murets de pierres sèches et desservies par des chemins appartenant à la collectivité.
- Un bourg qui occupe au bord d'une doline un site contraint
- Une agriculture bien vivante
- Des vues paysagères intéressantes
- Un cadre de vie paisible

Principes généraux

Compte tenu de l'analyse réalisée et des enjeux définis précédemment, l'objet de la révision du document d'urbanisme est d'analyser les lieux ouverts à la construction neuve depuis 2005 dans le but d'en supprimer certaines ou de déterminer de nouvelles zones le cas échéant.

La réflexion sur son devenir peut se traduire, en termes d'urbanisation, par les principes suivants :

- le développement d'une politique de l'habitat respectueuse des caractéristiques (implantation, intégration architecturale dans le paysage et qualité du bâti) et des contraintes (terrains agricoles à préserver et présence de bâtiments d'élevage) du territoire en préservant l'environnement ;
- la maîtrise de la gestion des réseaux qui prendra en compte les nouvelles contributions d'urbanisme, notamment la participation pour voirie et réseaux (PVR) ;
- la protection des espaces agricoles et des exploitations qui les mettent en valeur afin de maintenir l'activité et de limiter la fermeture des paysages
- la protection et la mise en valeur du patrimoine
- le respect des zones à risques naturels (inondations et feux de forêt notamment) en n'exposant pas davantage de biens et de personnes et qui sont à maintenir inconstructibles
- l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement
- le respect des règles de sécurité concernant les accès sur les voies publiques

Propositions

Elles concernent les espaces potentiellement constructibles, sous réserve que les équipements existants soient suffisants.

La zone C concerne les espaces potentiellement constructibles.

La zone Ca concerne un espace destiné aux activités artisanales

La zone Ct concerne un espace destiné aux activités touristiques, dont hébergements touristiques.

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 R 111-21¹ du code de l'urbanisme.

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

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

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. Éviter 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.

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

Les zones constructibles

Prioritairement il convient de protéger de toute construction la doline dite zone des « canavals » au bord de l'éperon rocheux sur lequel est bâti l'ancien village.

Il s'agit là de la zone la plus sensible de la commune. Elle participe à l'équilibre paysager de cette partie du Causse de Limogne dénommée « sous-entité paysagère des Causses du Quercy » comme l'indique une étude réalisée pour le compte du Parc Régional qui montre notamment le caractère exceptionnel du site.

Son intégrité doit donc être impérativement conservée.



Les hameaux ou Mas de la commune d'Escamps font l'objet d'une délimitation d'une zone constructible, soit en se limitant à la seule partie actuellement urbanisée, soit en proposant des extensions respectueuses du code de l'urbanisme et plus particulièrement du Règlement National d'Urbanisme (RNU) et en fonction des orientations et des principes généraux définis précédemment.

Les vocations des différents espaces du territoire communal sont portées dans le document graphique joint et explicitées ci-après.

-  Zones constructibles
-  Zones Ct à vocation d'activité touristique
-  Zones Ca à vocation d'activité artisanale



En écriture italique sont mentionnés les commentaires issus de la présente révision de la carte communale.

Les modifications sont précisées sur les plans graphiques (voir légende ci-dessous) et dans chaque paragraphes.

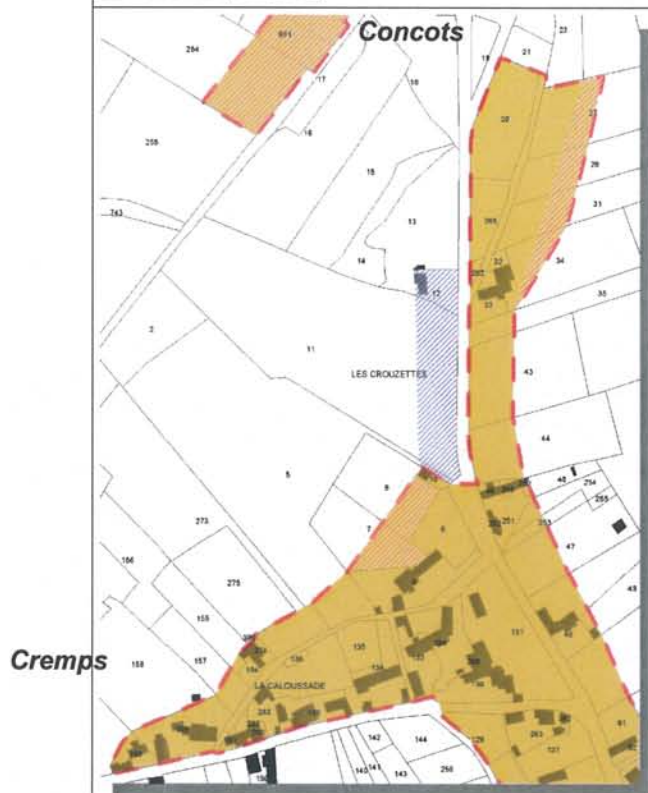
-  surfaces enlevées par rapport à la carte communale de 2006
-  surfaces rajoutées par rapport à la carte communale de 2006

Le village ancien

En principe les zones à déclarer constructibles concernent les terrains qui sont le long des voies de communications existantes qu'il s'agisse des routes départementales ou des chemins communaux viabilisés dans les limites suivantes :

secteur nord du village :

Cartes et photos



Descriptions

RD 22 en direction de Cremps : Pas de nouvelle construction. En effet, la topographie marque une limite nette à l'urbanisation du village. Le front bâti est constitué et n'admet pas sur le plan paysager d'extension. Au delà, les abords de la RD22 vers Cremps ne sont pas urbanisés (hormis une maison isolée) et ne peuvent être retenus constructibles.

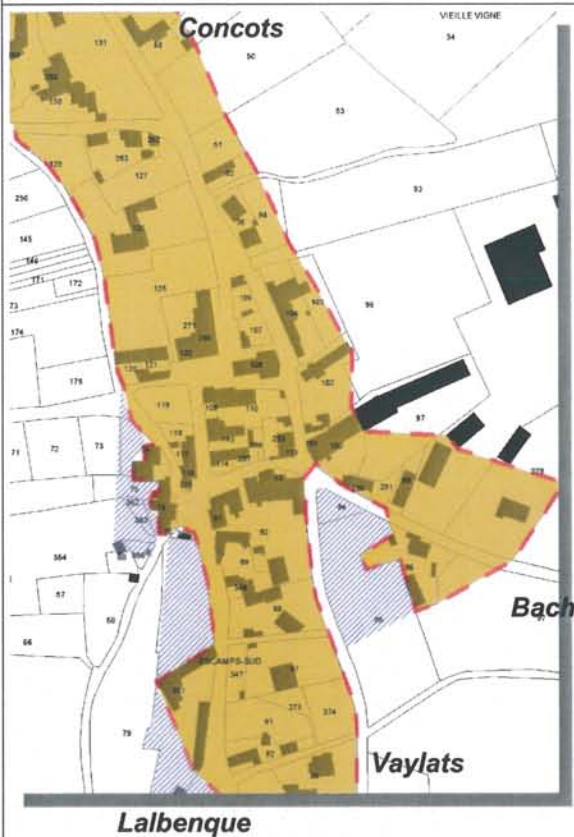
Le long de la RD 42 en direction de Concots: côté gauche de la voie, Il est proposé d'étendre la zone constructible jusqu'à l'extrémité du promontoire. Seul le haut des parcelles est constructible. La desserte est assurée par un chemin rural. La nécessité de renforcer et d'étendre les équipements, nécessitera le recours à la participation pour voirie et réseaux sur ce site.

La révision n°1 du zonage sur ce secteur porte donc :

- l'enlèvement d'une zone sur laquelle est cultivée de la vigne
- l'approfondissement de la zone constructible sur les parcelles 7 et 9
- A droite du chemin rural, la zone constructible située de part et d'autre du chemin rural reste inchangée, seule une petite profondeur supplémentaire est donnée sur l'extrémité droite du promontoire.

secteur village centre :

Cartes et photos



Descriptions

RD 22 en direction de Bach. L'urbanisation est limitée à la dernière construction existante sans possibilité d'extension. La présence d'une exploitation agricole d'une part et le respect de la forme bâtie du village sur son éperon d'autre part, justifient les limites strictes à l'extension de l'urbanisation dans ce secteur.

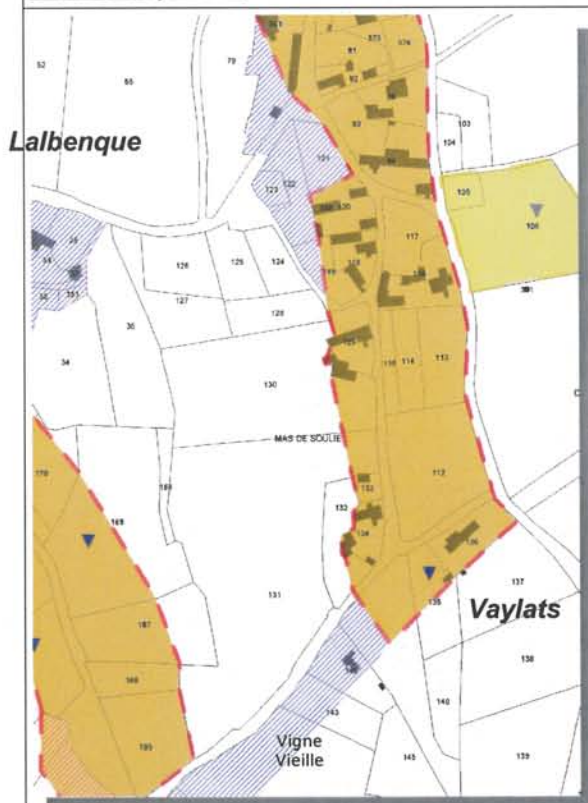
Le long de la RD 55 en direction de Lalbenque, l'urbanisation est discontinue pour tenir compte des éléments de relief. D'une part, le côté nord de la route départementale est inconstructible car il appartient à l'entité de la doline à protéger. D'autre part, côté sud, les mouvements de combe constituent autant de rupture d'urbanisation à respecter.

La révision n°1 du zonage sur ce secteur porte donc :

- entrée côté Lalbenque et à l'ouest du bourg, certaines parcelles sont exclues de la zone C pour préserver le site et le patrimoine ancien.*
- Au carrefour des RD 42 et 22 : quelques parcelles sont également exclues pour restreindre l'urbanisation sur ce secteur et préserver ces terrains agricoles*

secteur sud du village :

Cartes et photos



Descriptions

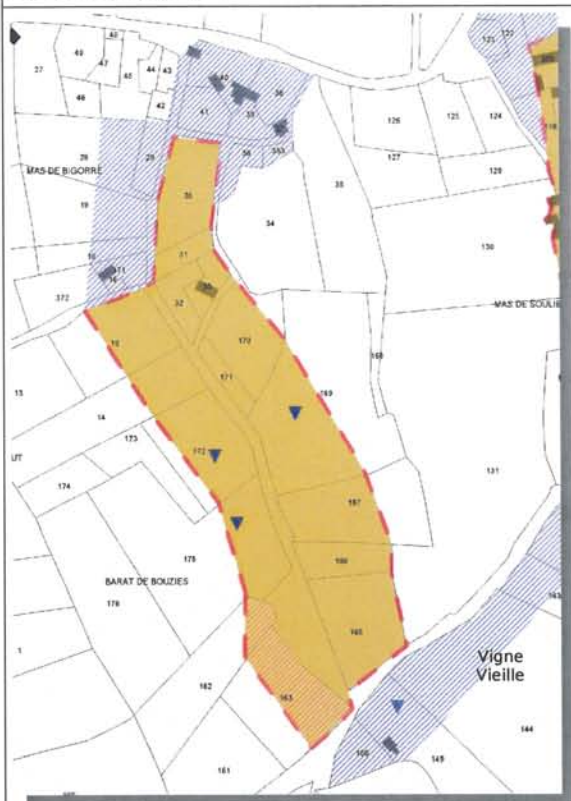
Chemin du « Sol Viel » et D 42 en direction de Vaylats : dernière maison du village actuel dite « maison Daumarie ». L'urbanisation est limitée à la partie ouest de la RD42. La partie Est, à vocation agricole et non bâtie, demeure inconstructible.

La révision n°1 du zonage dans ce secteur porte sur :

– *Vigne Vieille : situé sur un départ de combe, ce secteur est sorti de la zone constructible, permettant ainsi de marquer une réelle rupture entre les 2 zones constructibles localisées sur « Mas de Soulié » et « Barat de Bouzies »*

Mas de Bigorre / Barat de Bouzies / Vigne Vieille

Cartes et photos



Descriptions

Mas de Bigorre

Cet ancien mas devait être constitué de nombreuses constructions au XIX^e siècle. Il en reste peu aujourd'hui, mais la fragmentation du parcellaire et le maillage de chemin témoignent d'une occupation passée plus importante. Dans la continuité de cette logique, le site est inscrit en zone constructible.

Barat de Bouzies

Ce site au sud du mas de Bigorre a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation lors de la mise en place de la carte communale en 2005.

Ce secteur a fait l'objet de la mise en place d'une PVR par la commune. Les parcelles 162 et 163 peuvent s'inscrire dans la zone constructible, le parcellaire est propice à une urbanisation économe de l'espace autour d'un chemin rural.

La révision n°1 du zonage sur ce secteur porte :

– *Vigne Vieille : situé sur un départ de combe, ce secteur est sorti de la zone constructible. Permettant ainsi de marquer une réelle rupture entre les 2 zones constructibles localisées sur « Mas de Soulié » et « Barat de Bouzies »*

– *au nord-ouest de cette zone, il est exclu quelques parcelles qui se situent dans un espace boisé relativement dense et un parcellaire un peu compliqué*

Mas de Fraysse

Cartes et photos



Descriptions

Des possibilités de constructions s'offrent de part et d'autre du chemin communal au-delà de l'exploitation horticole des Iris (parcelle 755).

Par ailleurs, la voie communale n°2 marque une limite topographique entre le plateau et la combe des Crouzettes. Le côté haut de la route peut permettre une extension de l'urbanisation.

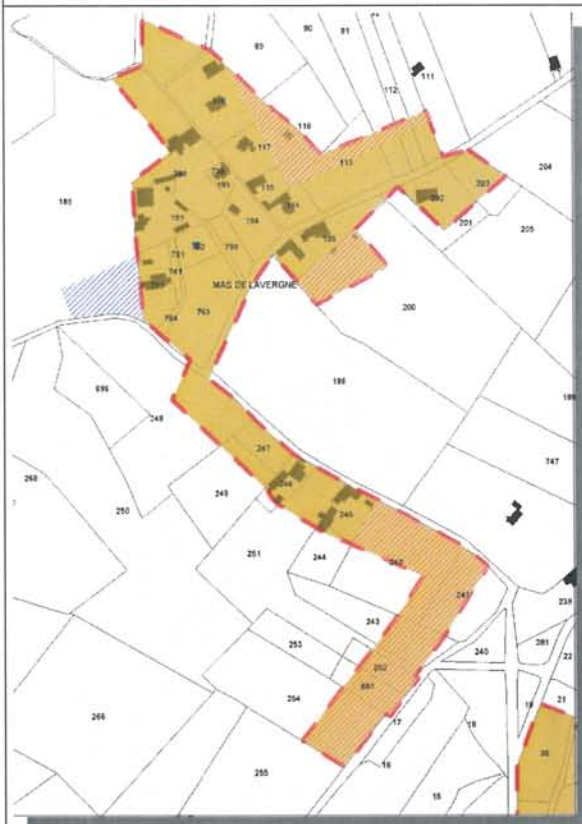
La révision n°1 du zonage sur ce secteur porte :

- *sur l'extension de la zone constructible plus au nord. Le renforcement des réseaux électriques programmé justifie la possibilité d'une extension de l'urbanisation.*

- *Les parcelles 258, 259 et 261 sont exclues pour densifier et affirmer la singularité de ce hameau rue.*

Mas de Lavergne

Cartes et photos



Descriptions

La configuration de ce Mas construit aux abords de 2 routes sur le plateau, est relativement propice à recevoir des extensions d'urbanisation. Par ailleurs, il semble important de préserver les grands espaces ouverts (pâturages) sur la partie sud du hameau.

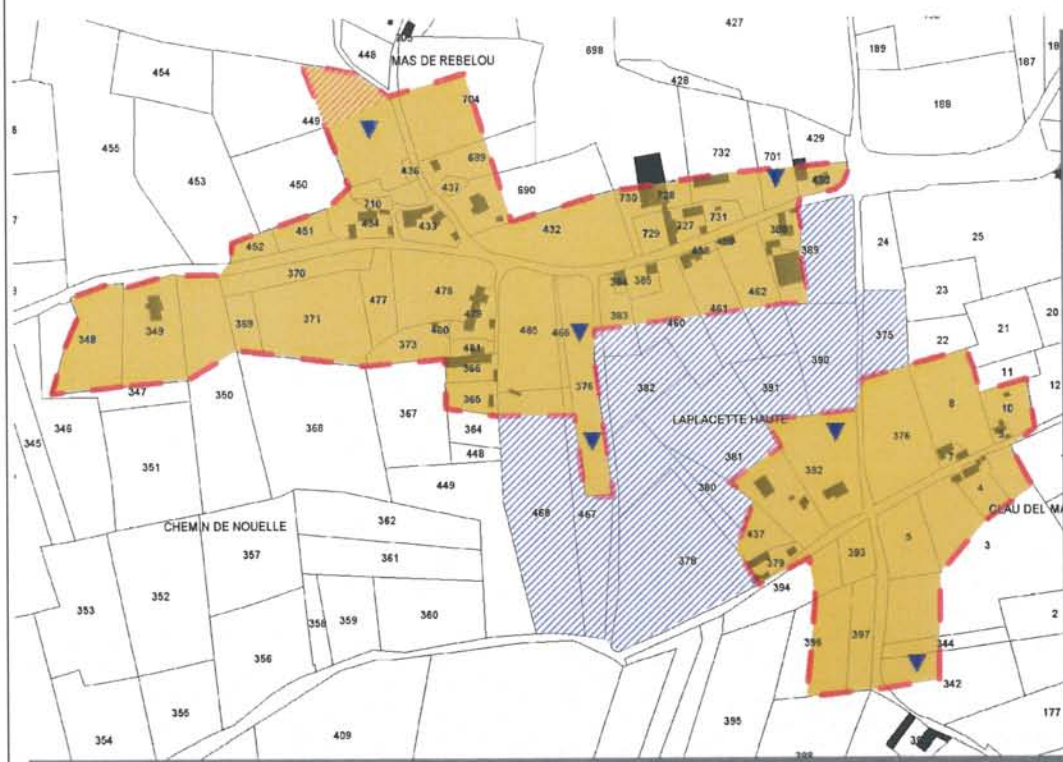
Dans la typologie de village rue, la municipalité souhaite étendre la constructibilité le long de la voie communale côté sud tout en préservant les parcelles citées ci-dessus.

La révision n°1 du zonage sur ce secteur porte donc :

- sur quelques modifications mineures : approfondissement sur les parcelles 111, 112, 113, 117 et 118 ; prise en compte d'une petite partie de la parcelle 200 ; enlèvement de la partie zonée sur la parcelle 189*
- Extension de la constructibilité sur l'extrémité sud du village*

Mas de Rébélou / Les Placettes / Clau Del Mazut

Cartes et photos



Les Placettes

Le hameau principal est situé le long de la RD55 au bord de la doline à protéger. Il ne peut donc recevoir d'extensions côté nord. D'autre part, les espaces ouverts situés à l'est et à l'ouest du hameau sont à conserver (combes).

Vers le Sud, le plateau offre de réelles possibilités d'urbanisation, notamment du fait d'un maillage de chemins ruraux. Néanmoins certains de ces chemins nécessiteront des aménagements pour pouvoir desservir correctement les terrains à construire.

Mas de Rébélou

Ce hameau borde également la doline. L'urbanisation peut se développer au sud de la RD55. Il convient cependant de limiter cette urbanisation linéaire pour la sécurité des riverains et des usagers. Les terrains au nord de la RD55 sont inconstructibles, il s'agit d'une cuvette agricole. Une petite extension est également envisageable au nord du Mas de Rébélou.

Clau Del Mazut

Ce hameau, aujourd'hui constitué de 8 habitations, est regroupé autour d'un carrefour de 2 voies communales. L'urbanisation peut se développer afin de densifier ce secteur.

La révision n°1 du zonage sur ce secteur porte :

– *sur la suppression de la zone centrale dite de « La placette haute ». Cette zone ne dispose pas de réseaux suffisants pour permettre l'urbanisation. La réalisation des équipements manquants reste possible mais coûteuse.*

Par ailleurs, cette coupure marque un détachement entre les hameaux du « Rébélou » et du « Clau Del Mazut ». Le premier montre une urbanisation linéaire par rapport à la RD55 et le second plutôt sectoriel autour d'un carrefour de 2 voies communales.,

– *L'extension de la constructibilité sur la parcelle 449 située au nord du Mas de Rébélou.*

Les Couïdes Hautes (zone constructible à vocation d'activité touristique)

Cartes et photos



Descriptions

Les Couïdes Hauts

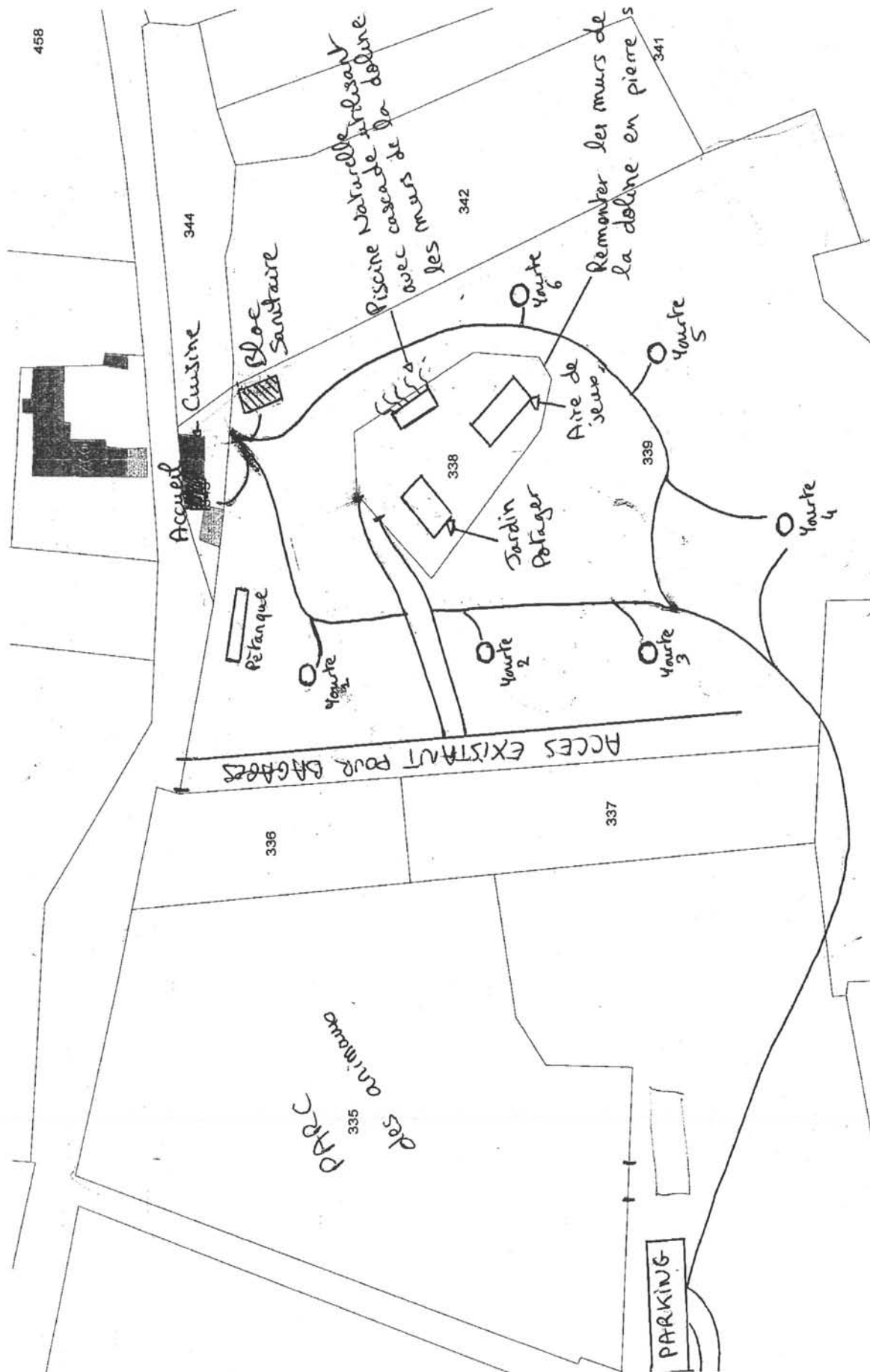
Une zone Ct est délimitée aux fins de permettre la réalisation d'une opération touristique. L'opération ne pourra concerner que l'aménagement d'un terrain de camping classé au sens du code du tourisme.

Seules des équipements spécifiques seront autorisées dans le cadre de l'aménagement. Le projet concerne des habitations légères de loisirs (HLL) de type « yourth ». Plan projet joint ci après.

La parcelle 338, qui correspondant à une doline, est exclue de la zone de constructibilité.

Le zonage, identifié sur les parcelles 334 et 335, est réservé à la construction d'abri pour voitures et pour animaux.

Le projet d'aménagement de la zone à vocation d'activité touristique est annexé au présent document.



Nouvelle

Une petite zone constructible était proposée entre les constructions existantes. Compte tenu des problèmes d'accès directs sur la Route Départementale et notamment des conditions de visibilité.

Cette zone est enlevée des zones constructibles.

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.

Par ailleurs, afin de garantir la **sécurité** à la fois des automobilistes et des habitants, les conditions d'accès en liaison directe avec les voies publiques seront individuellement étudiées.

Dans certains cas, et plus particulièrement aux abords des routes départementales, il conviendra de limiter, voire d'interdire, certains accès (voir fiche « SECURITE DES ACCES SUR VOIES PUBLIQUES »).

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 construc

Incidences sur l'environnement

Les zones constructibles proposées veillent à respecter les équilibres du territoire entre développement d'une part et préservation des espaces agricoles et naturels d'autre part.

Document sans règlement lié au bâti, la carte communale ne va pas pouvoir réglementer tout ce qui a trait aux volumes ni aux teintes des bâtiments. Cependant, le zonage tel qu'il est défini privilégie une implantation dans la logique de l'existant. D'une façon générale, les zones constructibles proposées ne portent pas atteintes aux espaces forestiers. Elles ont pour effet un renforcement de l'existant.

Pour l'heure, la majorité des demandes sur la commune concernent l'accession à la propriété. Ce phénomène ne favorise pas une mixité sociale ni une pérennité du dynamisme démographique. Aussi, il paraît important de ne pas négliger l'habitat locatif et locatif social.

La commune fait partie de Parc Naturel Régional des Causses du Quercy. Malgré un contexte économique difficile il est essentiel de ne pas hypothéquer les parcelles les plus propices à l'agriculture.

De même la valeur des paysages, la qualité des espaces naturels restent un atout essentiel pour la commune, bien mis en valeur par les nombreux chemins de découverte et de randonnée.

Conclusion

La Carte Communale est l'occasion de retranscrire pour ESCAMPS une logique dans l'aménagement de son territoire. Cette proposition en tenant compte des éléments réglementaires énoncés au fil de ce document, doit permettre d'aborder les années à venir avec quiétude.

La carte communale est élaborée à un instant donné, dans une situation et un contexte particulier pour une évolution à moyen terme. En aucun cas, elle ne saurait présager du devenir du territoire sur un long terme. Par conséquent, d'autres envies, d'autres alternatives, d'autres possibilités existent sans doute. Elles trouveront leur place dans le temps....

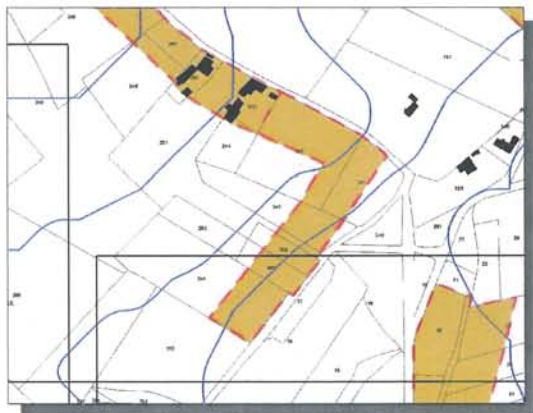
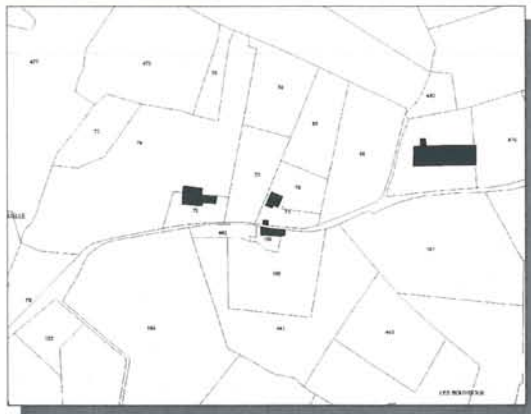
Additif suite à l'enquête publique

L'enquête publique préalable à l'approbation de la carte communale s'est déroulée du 19 juillet 2010 au 19 août 2010 à 18h.

Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu des observations. Cinq de ces observations ont été recueillies lors des permanences, et un courrier sera porté et annexé au registre d'enquête publique.

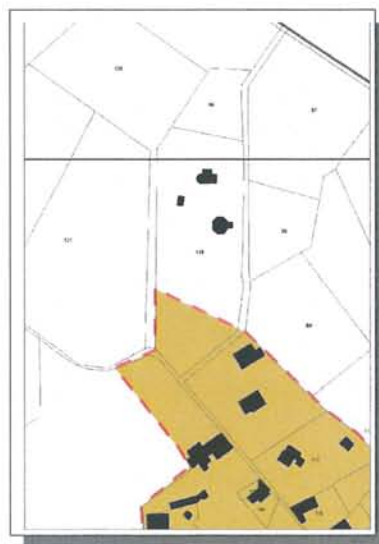
Les observations reçues lors des permanences :

1) M. Yves Pierre Malbec relève à la page 31 du rapport de présentation que la zone constructible proposée au lieu dit « Nouvelle » entre les constructions existantes ou à proximité a été enlevée des zones constructibles. Toutes les conditions de visibilité et de constructibilité étant réunies en ce lieu, M. Malbec souhaiterait en tant que propriétaire et résidant une révision de la carte proposée incluant ce secteur dans les zones constructibles.



2) M. Maxime Pechberty, propriétaire sur le secteur de « Mas de Lavergne » de 3 parcelles n°252, 253 et 691, souhaite que les parcelles 252 et 691 soient entièrement constructibles (le terrain étant en pente) et souhaiterait également qu'une partie de la parcelle 253 soit constructible sur la partie basse et sur une vingtaine de mètres environ.

3) M. et Mme Rotschied Frans et Irna, propriétaires des parcelles 119 a+b au lieu dit « Mas de Lavergne », souhaite étendre l'extension de la partie constructible jusqu'à la zone qui est déjà construite.





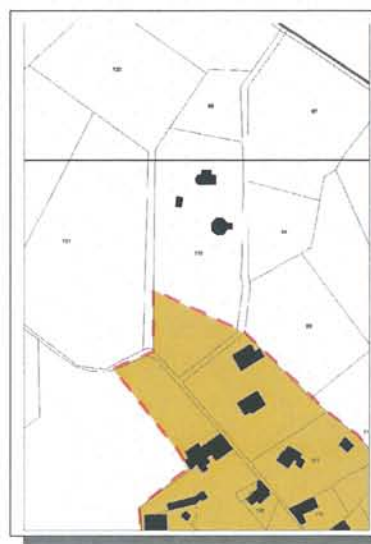
4) Mme Ghislaine Lonjou souhaite que la constructibilité de la parcelle 91 au lieu dit « Mas d'assoul » soit étendue en prolongement de la parcelle 113.

5) M. Jacques Cubaynes demande que la parcelle 141 au lieu dit "Mas de Soulié" soit constructible jusqu'aux limites de parcelle 142.



Les courriers :

1) M. et Mme Rotschied Frans et Irna, propriétaires des parcelles 119 a+b au lieu dit « Mas de Lavergne », ont confirmé par écrit leur souhait d'étendre l'extension de la partie constructible jusqu'à la zone qui est déjà construite.
(idem observation n°3 reçue en permanence)



Avis du commissaire enquêteur :

Requête de M. MALBEC : « avis défavorable ».

Lors de l'établissement du dossier de carte communal, l'ensemble de la population a été prévenu et a pu à ce stade du projet donner ces désirs de zone constructible, Monsieur Malbec n'a pas à ce moment fait état de demande. D'autre part avant révision, la parcelle 78 n'était pratiquement pas constructible comme le montre le plan d'origine de la carte communale.

Requête de M. PECHBERTY : « avis favorable ».

La demande de M. Pechberty est recevable car elle ne crée aucune gêne pour l'environnement, et n'entame pas une zone forestière ou agricole.

Requête de Mme et M. ROTSCHEID : « avis favorable ».

La demande de Mme et M. Rotscheid est recevable car elle ne crée aucune gêne pour l'environnement, et n'entame pas une zone forestière ou agricole. D'autre part la parcelle 119 comporte déjà des constructions, il paraît logique que l'ensemble de la parcelle en partie constructible le soit en entier.

Requête de Mme LONJOU : « avis favorable ».

La demande de Mme Lonjou est recevable car elle ne crée aucune gêne pour l'environnement, et n'entame pas une zone forestière ou agricole. La bande constructible définie actuellement me paraît trop faible et la demande d'extension me paraît justifiée.

Requête de M. CUBAYNES : « avis favorable ».

La demande de M. Cubaynes est recevable car elle ne crée aucune gêne pour l'environnement, et n'entame pas une zone forestière ou agricole. La bande constructible définie actuellement me paraît trop faible et la demande d'extension me paraît justifiée.

En conclusion, le commissaire émet l'avis suivant :

la commune d'Escamps qui avait en 2005 créé sa carte communale éprouve après cinq années d'utilisation le besoin de rectifier certains points afin de la mettre en conformité avec les souhaits et les désirs de la municipalité.

En premier lieu, elle a constatée que certaines parcelles incluses dans les zones constructibles engageaient des sommes importantes pour la desserte de services. Comme vu au rapport d'enquête, le nombre de certificat d'urbanisme et de permis de construire est réduit ; la réduction des espaces constructibles n'a donc pas une grosse influence sur ces zones.

D'autre part du point de vue de l'urbanisme et de la conservation des paysages, il était important de ne pas relier des hameaux afin de conserver de type de paysage caussenard avec une architecture ancienne.

Cependant quelques demandes logiques durant l'enquête public, me paraissent recevables : c'est le cas de :

- M. PECHBERTY
- Mme LONJOU
- Mme et M. ROTSCHEID
- M. CUBAYNES

Pour ces demandes j'émet un avis favorable justifié dans le rapport d'enquête.

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

1) Requête de M. Yves Pierre MALBEC :

Sur ce secteur du lieu dit de « Nouvelle », une petite zone constructible était proposée entre les constructions existantes lors de l'établissement de la carte communale en 2005. Depuis aucune demande de Certificat d'urbanisme ou de permis de construire n'a été sollicitée. De plus, compte tenu des problèmes d'accès directs sur la Route Départementale et notamment des conditions de visibilité, les éventuelles possibilités de construction auraient été remises en cause.

Pour ces raisons, cette zone a donc été enlevée des zones constructibles.

>>> La requête n'est pas retenue.

2) Requête de M. PECHBERTY :

Cette requête concerne les parcelles n°252, 253 et 691, situées au lieu dit « Mas de Lavergne ».

Comme il est écrit dans le rapport ; « la configuration de ce Mas construit aux abords de 2 routes sur le plateau, est relativement propice à recevoir des extensions d'urbanisation. Par ailleurs, il semble important de préserver les grands espaces ouverts (pâturages) sur la partie sud du hameau ».

Concernant la parcelle 253, il n'est donc pas envisageable de l'intégrer dans la zone constructible. Pour les parcelles 252 et 691, la profondeur de constructibilité est d'environ 38 mètres ; elles laissent un espace suffisant pour implanter une habitation, une dépendance et réaliser l'assainissement. La pente du terrain n'est pas contraignante et ce n'est donc pas un critère recevable.

Pour ces raisons et dans un esprit de cohérence, cette requête ne peut être prise en compte.

>>> La requête n'est pas retenue.

3) Requête de M. et Mme ROTSCHEID :

M. et Mme ROTSCHEID, propriétaires des parcelles 119 a+b au lieu dit « Mas de Lavergne », souhaitent étendre l'extension de la partie constructible jusqu'à la zone qui est déjà construite.

Cette parcelle (n°119) n'était pas zonée comme constructible lors de l'élaboration de la carte communale en 2005. En l'absence de revendication, aucune modification n'était à envisager sur ce secteur. Cependant, il paraît tout à fait logique d'étendre la constructibilité jusqu'à la parcelle 119 déjà bâti.

>>> La requête est retenue.

4) Requête de Mme LONJOU :

Mme Ghislaine Lonjou sollicite l'extension de la constructibilité de la parcelle 91 au lieu dit « Mas d'Assoul » jusqu'en prolongement de la parcelle 113.

Lors de l'étude de la présente révision, il a été décidé d'approfondir la zone constructible sur les parcelles 91, 92, 112 et 113 afin de permettre plus de souplesse d'implantation et dans un esprit de cohérence avec les autres secteurs constructibles ; on a augmenté d'une dizaine de mètres cette profondeur pour avoir aujourd'hui environ 40 mètres.

Le souhait de Mme Lonjou de reculer d'une dizaine de mètres supplémentaires ne se justifie pas.

Dans un esprit de cohérence, cette requête ne peut être prise en compte.

>>> La requête n'est pas retenue.

5) Requête de M. CUBAYNES :

M. Cubaynes demande que la parcelle 141 au lieu dit "Mas de Soulié" soit constructible jusqu'aux limites de parcelle 142. Cette demande mineur ne remet pas en cause les principes de l'étude et la cohérence de l'ensemble du secteur. Elle peut donc être prise en compte.

>>> La requête est retenue.



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction départementale
des Territoires du Lot

Délégation Territoriale
de Cahors

Edité par DT Cahors
Pôle Aménagement
édition du 20/09/2010

Commune
de
ESCAMPS

Commune
d' ESCAMPS

CARTE COMMUNALE

Les secteurs constructibles



zone constructible



zone CA à vocation artisanale



zone CT à vocation touristique



habitations construites récemment



Echelle: 1 / 2500°

1- Mas de Fraysse

Echelle : 1/ 2500 ème

MAS D'ASSOUL

MAS DE FRAYSSE

COLOMBIER

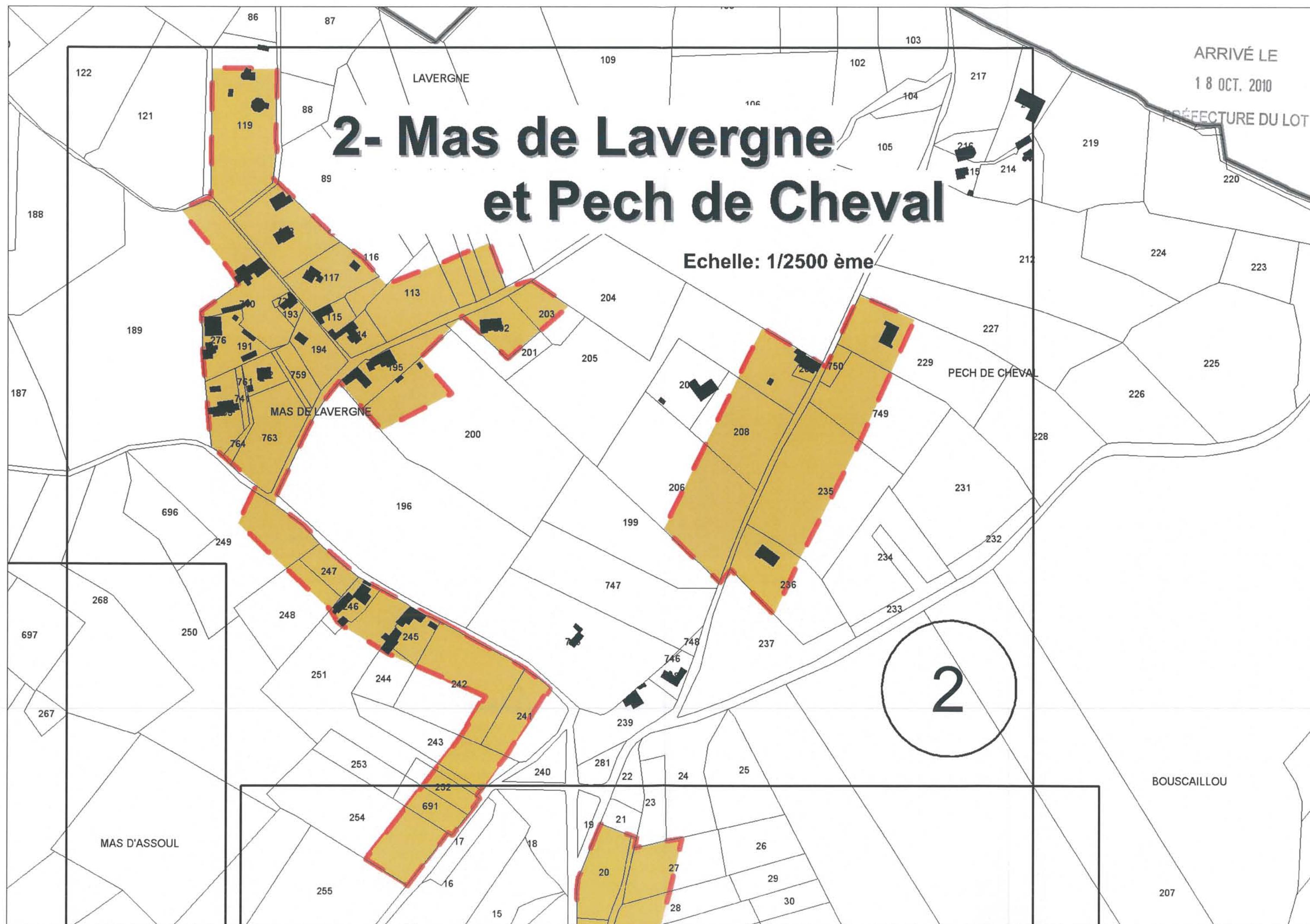
ARRIVÉ LE

1 8 OCT. 2010

PREFECTURE DU LOT

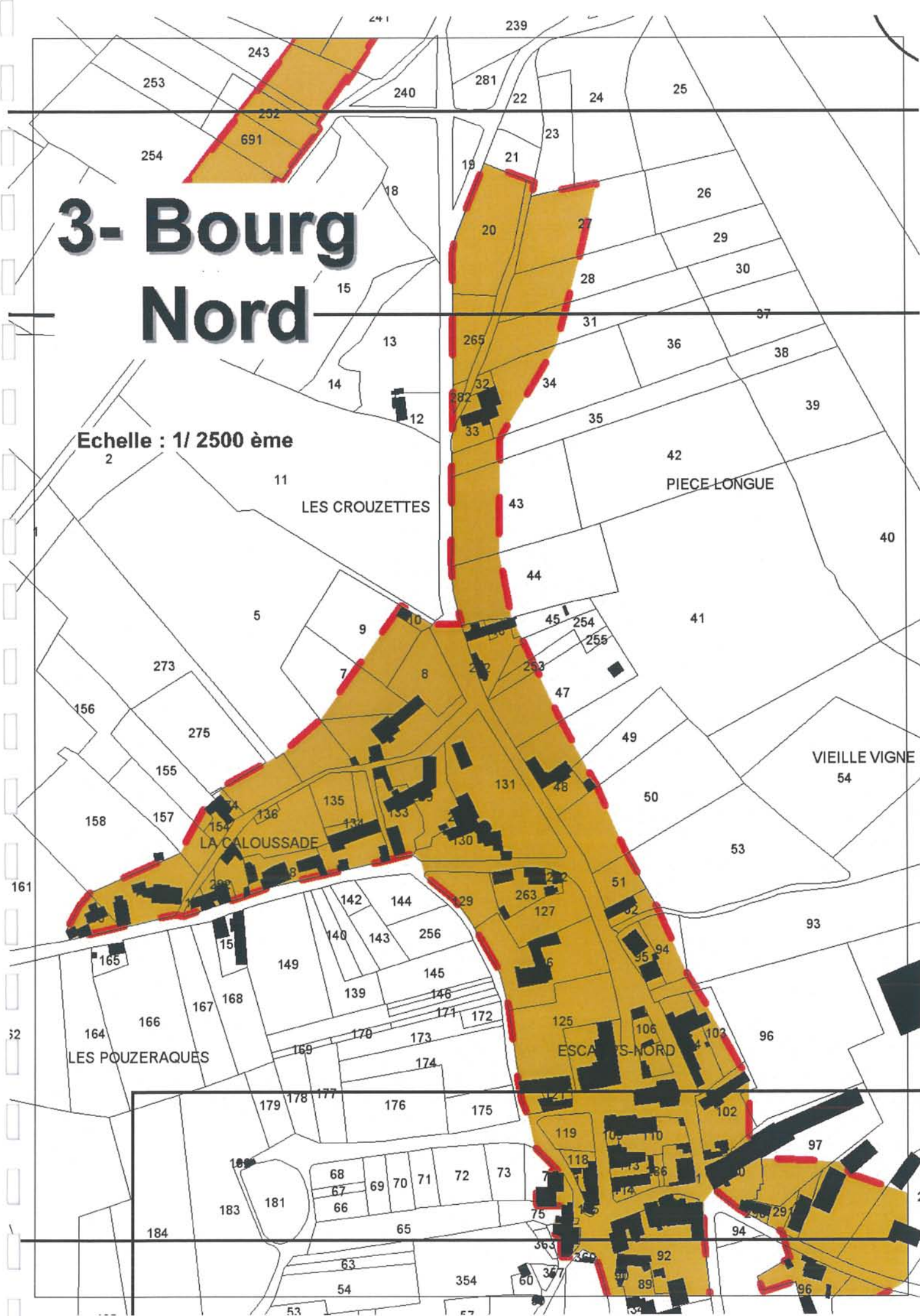
2- Mas de Lavergne et Pech de Cheval

Echelle: 1/2500 ème



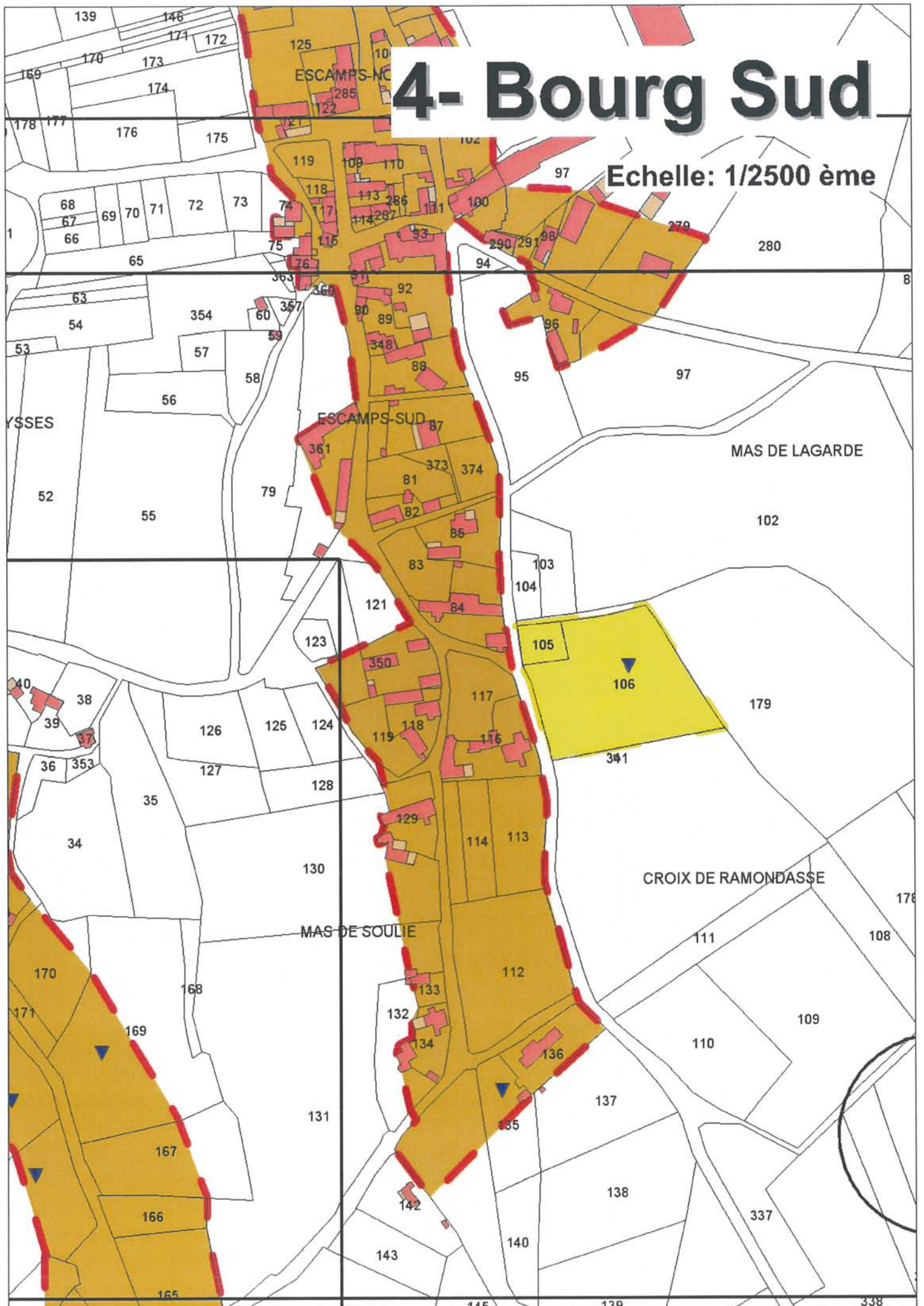
3- Bourg Nord

Echelle : 1/ 2500 ème



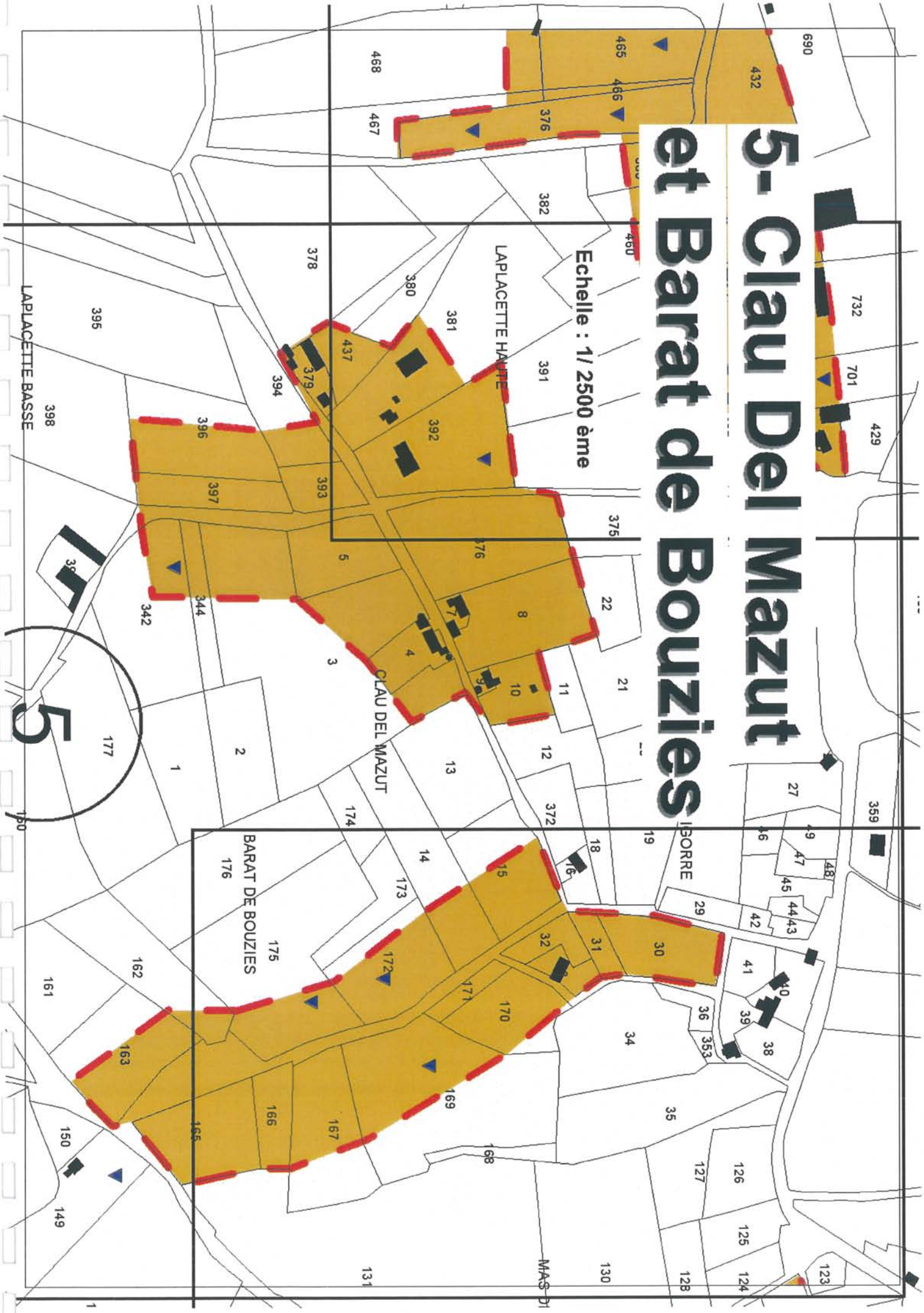
4- Bourg Sud

Echelle: 1/2500 ème



5- Clau Del Mazut et Barat de Bouzies

Echelle : 1/ 2500 ème



6- Mas de Rebelou

6

Echelle : 1/ 2500 ème

MAS DE REBELOU

LAPLACETTE HAUTE

CHEMIN DE NOUELLE



(6)

7- Les Couïdes Hauts

7

