

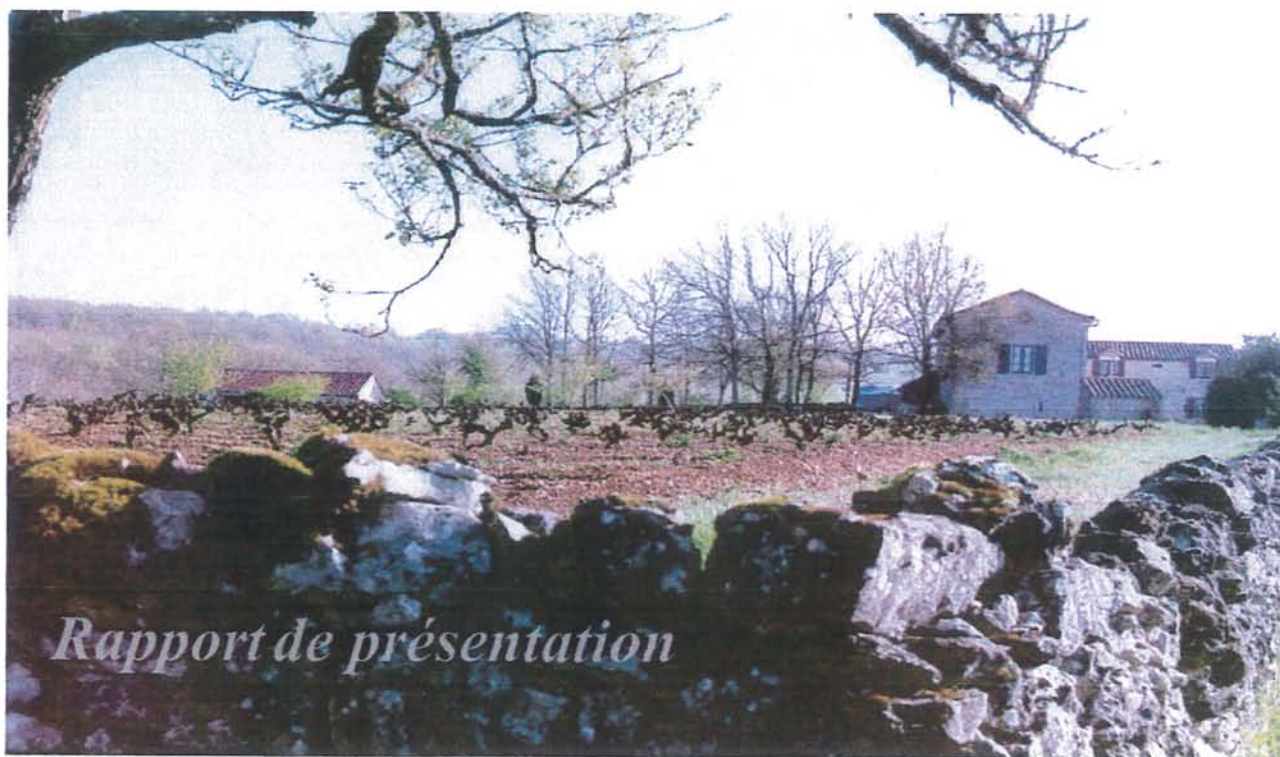
Mairie
De
ESCLAUZELS



direction
départementale
de l'Équipement
Lot

ESCLAUZELS

Carte communale



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du **10 JAN. 2006**
approuvant la carte communale

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du **26 janvier 2006**
approuvant la carte communale

Décembre 2005

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

François BEYRIES



Sommaire

Avant-propos

Un territoire et des hommes...

↪ Contexte - Situation	p. 5
↪ Socio-économie	p. 6
↪ Réseau routier	p. 11
↪ Topographie	p. 13
↪ Occupation du sol	p. 15
↪ Patrimoine naturel	p. 17
↪ Constat de l'urbanisation	p. 20

Des enjeux et des pistes d'évolution...

↪ Synthèse des enjeux	p. 22
↪ Principes généraux	p. 23
↪ Propositions	p. 24
↪ Conclusion	p. 27

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.

Avant-propos

Par délibération en date du 5 décembre 2003, la commune d'Esclauzels souhaite étendre les zones constructibles délimitées dans la carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 janvier 2002 et par arrêté préfectoral du 25 février 2002. Cette révision est consécutive au fait que les propriétaires des terrains, qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation de construire depuis l'approbation, ne souhaitent pas les vendre et que les demandes de terrains à bâtir ne peuvent plus être satisfaites. Cette révision tendra à conforter les zones constructibles déjà déterminées.

Les principes fondamentaux, qui ont guidé la réflexion initiale, sont affirmés notamment dans le premier article (L110) du Code de l'Urbanisme qui illustre largement la complexité et les interactions des problématiques soulevées dans les réflexions sur l'aménagement de l'espace et dans le nouvel article L 121-1 issu de la loi solidarité et renouvellement urbains :

« 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».

« 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. »

Ces principes restent donc valables pour réviser le document qui, en tout état de cause, déterminera les conditions permettant d'assurer une utilisation économe et équilibrée du territoire, un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs du développement durable.

Ainsi, la **carte communale** comprend 2 pièces essentielles :

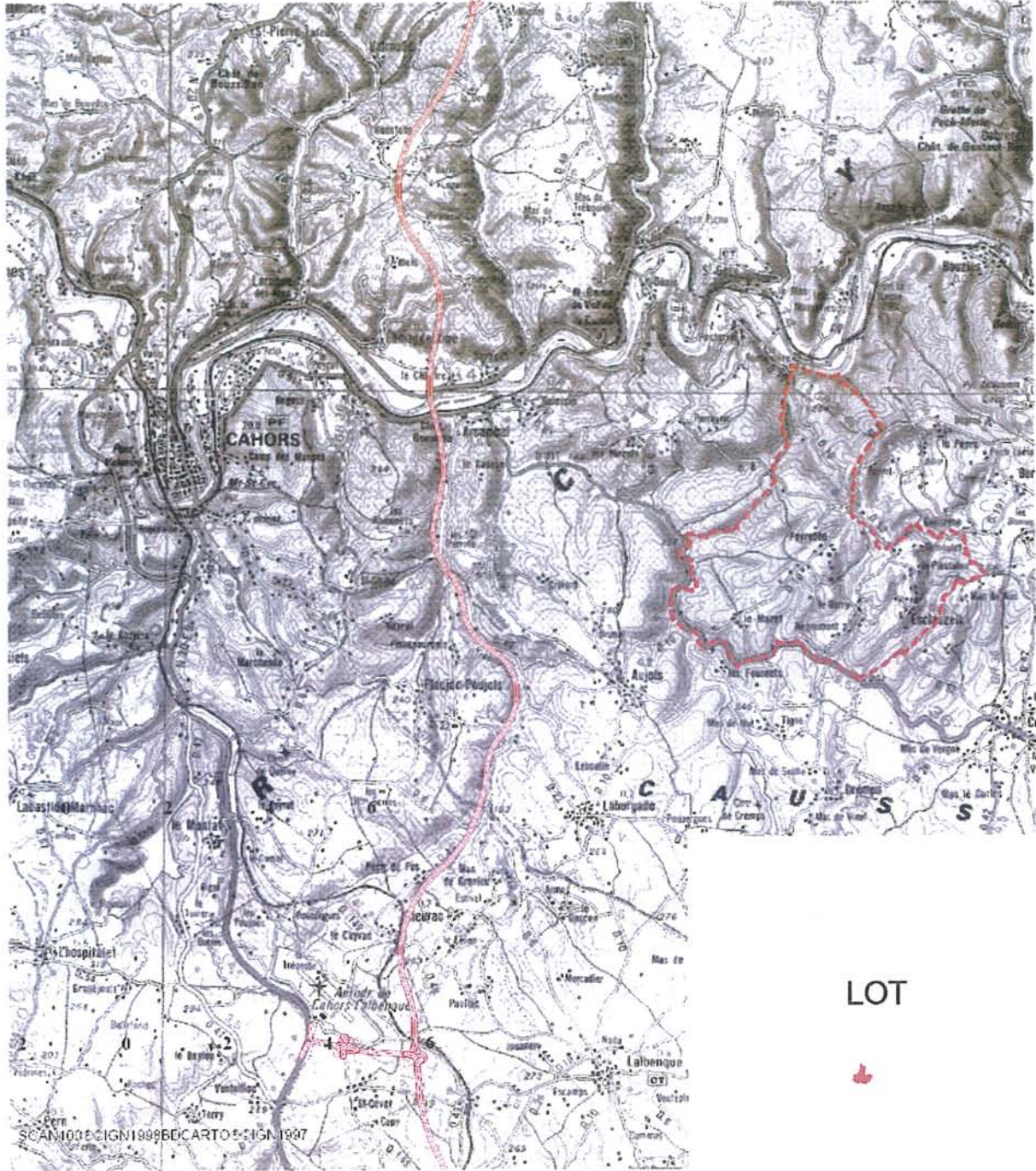
↳ **Le rapport de présentation** (Art. R 124 -2 du Code de l'Urbanisme) :

- 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, le changement de destination, 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.

Situation



Contexte - Situation

La commune d'Esclauzels appartient au canton de Saint-Géry, territoire situé au sud de la vallée du Lot. Il s'agit d'un territoire de transition entre au sud le Causse de Limogne et au nord l'espace de vallée. Cette commune, à l'instar de ces territoires du sud du Lot, est fortement touchée par la déprise agricole.

Située à 9 km de Saint-Géry, 12 km de Lalbenque et 22 km de Cahors, Esclauzels fait parti de ces communes qui sont à la fois ni éloigné, ni proche des principaux pôles d'emploi et de service.

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

Enfin, notons une particularité, qui même si elle ne semble pas avoir d'influence apparente en terme de fonctionnement, n'est sans doute pas neutre : la proximité immédiate de Saint-Cirq-Lapopie.

Socio-économie

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

démographie

Après avoir atteint son seuil le plus bas au recensement de 1968 (108 habitants), la population communale connaît un rythme de croissance régulier et supérieur à la moyenne départementale. La population actuelle de la commune est de 156 habitants.

La croissance de la population est le seul fait de l'arrivée de nouvelles populations. Le solde naturel reste nettement négatif.

Encore plus qu'ailleurs, on assiste à une forte diminution de la taille des ménages (2.7 en 1982 à 2.2 en 1999). La taille des ménages dans la commune d'Esclauzels est inférieure à la moyenne départementale, traduisant un vieillissement de la population (37 % ont plus de 60 ans en 1990 à comparer avec la moyenne départementale de 27%). Le taux des moins de 40 ans est particulièrement bas (35% contre 47% pour le département) et en diminution.

habitat

L'évolution du parc de logement traduit la diminution de la taille des ménages. Entre 1990 et 1999, un gain de 17 habitants pour la commune nécessite un accroissement du parc des résidences principales de 15 !

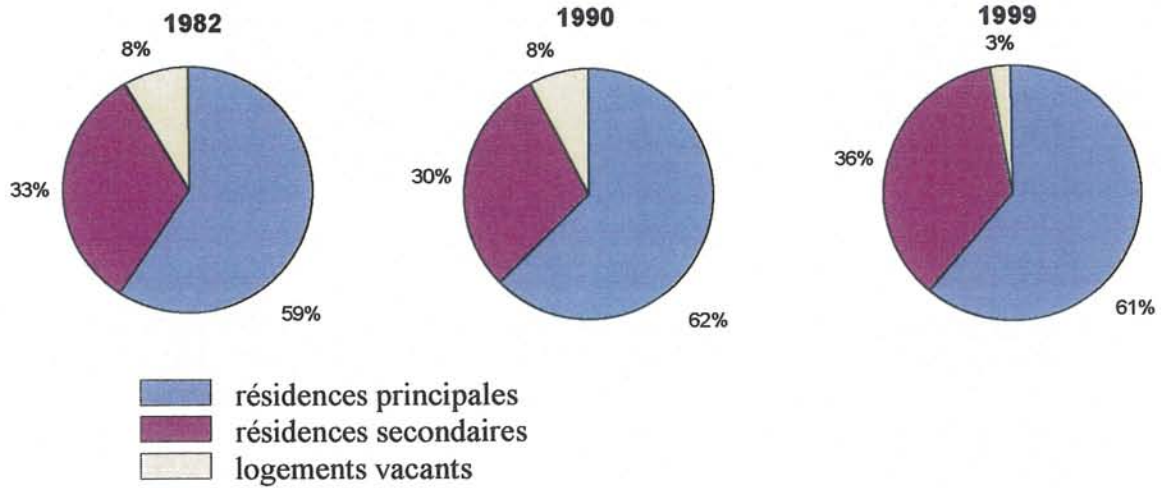
Autres chiffres marquants, sont ceux du parc de résidences secondaires, puisqu'ils passent de 27 en 1982 et 1990 à 43 en 1999. L'effet cumulé de l'augmentation des parcs de résidences permanentes et saisonnières provoque un accroissement de 30 % du parc total entre 1990 et 1999 (la moyenne départementale se situe environ à 11%).

Mais les particularités de la commune d'Esclauzels ne s'arrête pas là : en 1990, 86 % du parc des résidences principales date d'avant 1949. Jusqu'à cette date, la commune ne compte que très peu de constructions neuves. Le mouvement de construction s'est amorcé après sur un rythme soutenu pour une commune rurale (environ 3 constructions / an).

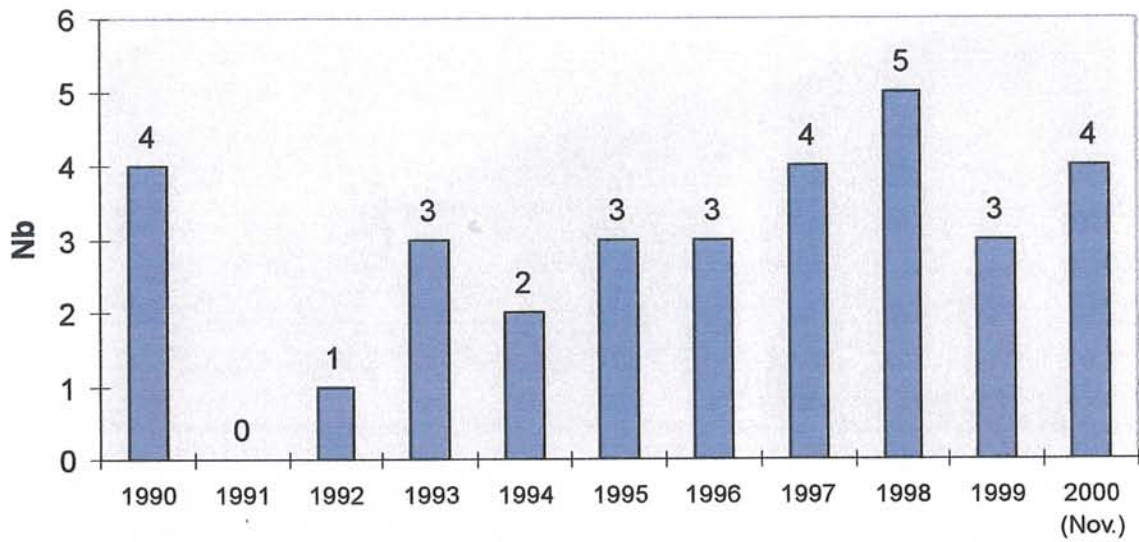
Le mode d'occupation dominant est la propriété en résidence individuelle, la part de logements locatifs est faible (10 % des logements).

Carte communale - rapport de présentation

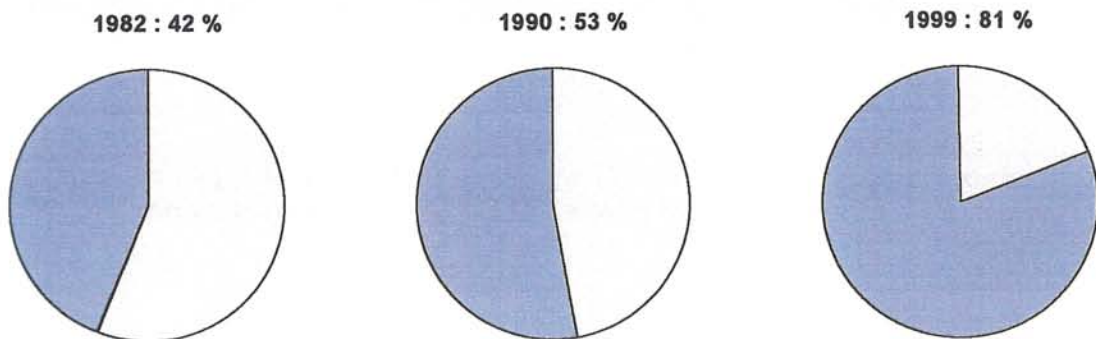
Répartition du parc de logement



Nombre de Permis de Construire délivrés



Part des Actifs travaillant en dehors de la commune



économie / emploi

L'agriculture apparaît au niveau des emplois comme le secteur minoritaire (12 %). Pourtant la commune compte 25 exploitations. Compte tenu de leur taille, en moyenne 11 ha, on en déduit qu'il n'y a quasiment plus d'agriculteurs exploitants, mais que l'activité agricole se maintient grâce au doubles-emplois.

Le taux d'actifs est faible (42%) traduisant la part importante des retraités.

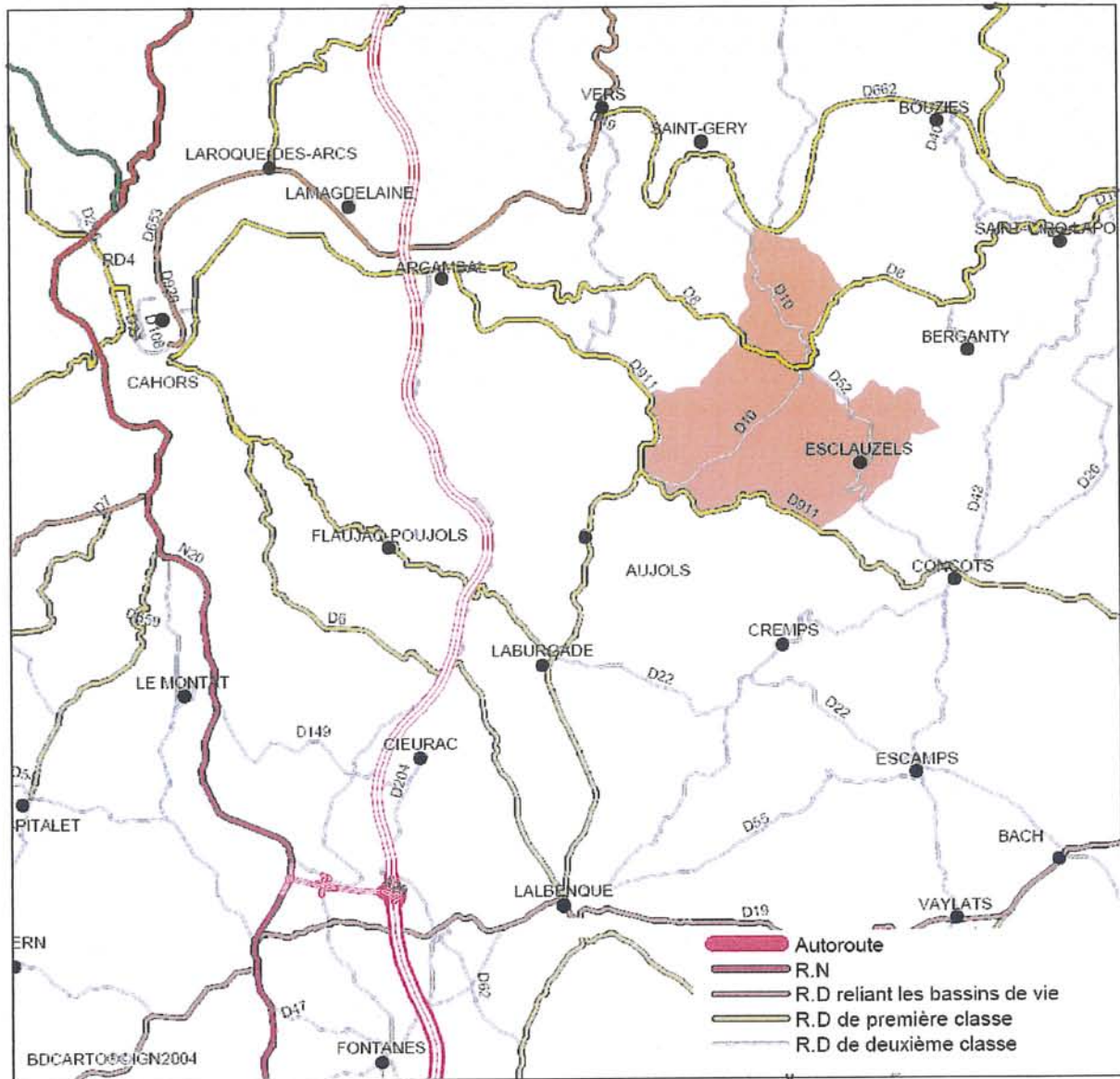
La principale mutation des secteurs d'activité entre les recensements de 1982 et 1990 porte sur la part des services et du secteur « industrie - bâtiment ». Alors qu'en 1982 le secteur secondaire était prépondérant avec 50 % des actifs, il s'efface en 1990 au profit du secteur tertiaire représentant 62 % des actifs. Ces chiffres, appuyés par le nombre d'emploi sur la commune (34 en 1982 et 19 en 1990) illustrent le phénomène d'éloignement du lieu de travail et du lieu d'habitation, avec une concentration des emplois dans les villes et les bourgs et une diffusion de l'habitat dans les campagnes.

Les villages et bourgs-centres les plus proche (Saint-Géry, Lalbenque ou même Concots) fournissent les services de première nécessité. La plupart des relations se tissent avec Cahors.



Esclauzels apparaît comme une commune à la population vieillissante où la part des actifs devient faible. Pourtant, la commune connaît un certain dynamisme avec un accroissement notable de la construction neuve.

Réseau routier



Réseau routier

La limite sud de la commune s'appuie sur la route départementale 911 au fond de la combe de la Valse. La commune est desservie et traversée par 3 routes départementales (RD52, RD8 et RD10).

Si la RD52 traverse le village et si la RD8 constitue un des itinéraires possible de Cahors vers Saint-Cirq-Lapopie, c'est autour de la route départementale 10 que se focalisent les principaux enjeux :

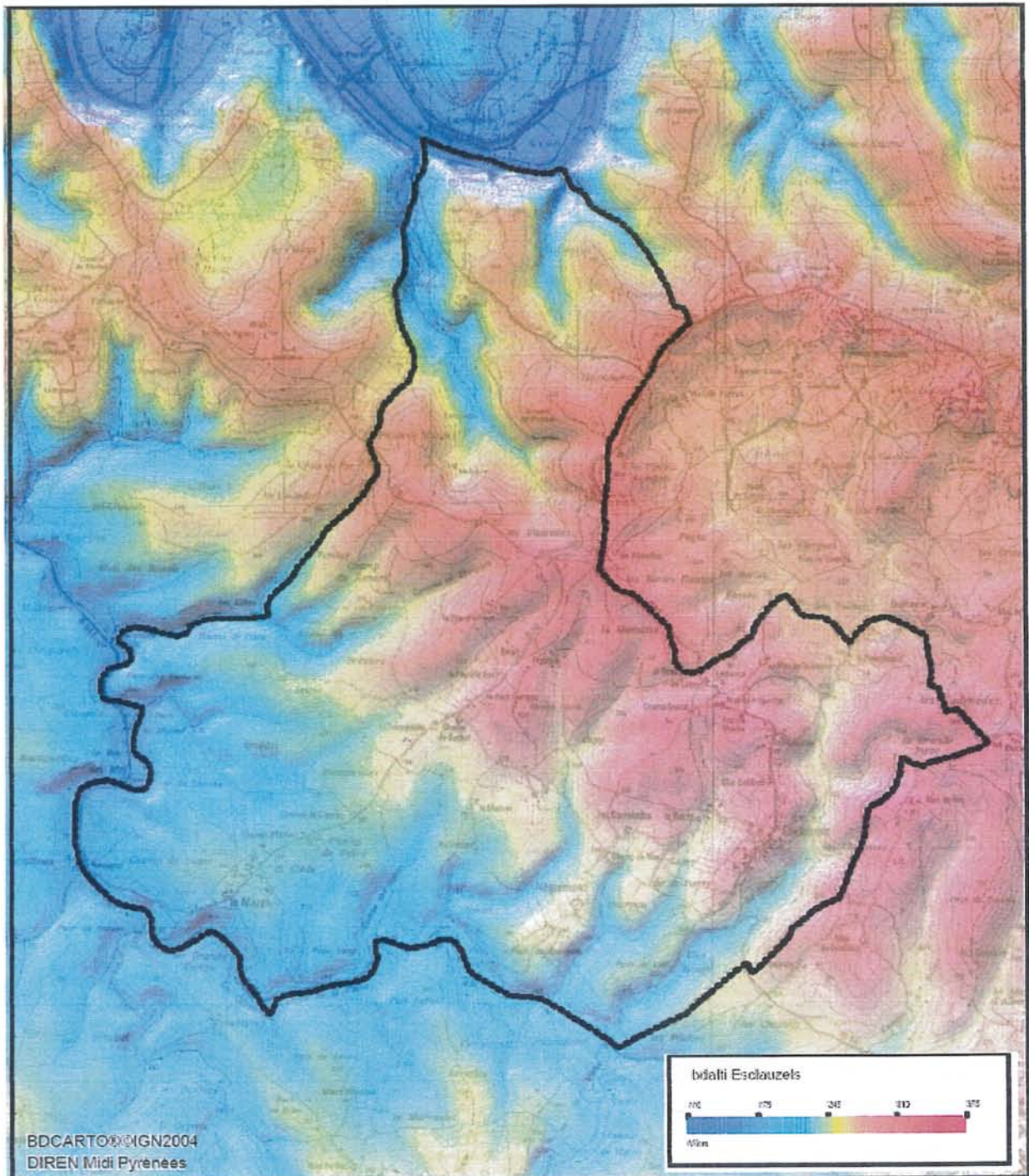
- c'est tout d'abord la route qui avec la RD911 permet l'accès le plus rapide à Cahors. Vraisemblablement pour cette raison, elle est devenue le support d'une urbanisation linéaire récente,
- dans un second temps c'est un itinéraire d'attrait touristique reliant l'échangeur autoroutier de Cahors-sud à Saint-Cirq-Lapopie en permettant la découverte du Causse de Limogne.

Rappelons également que les relations avec Cahors sont principalement assurées par la RD911. Cette infrastructure est 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).

Autre particularité, la rencontre des 3 routes départementales au carrefour des Vitarelles, point le plus élevé de la commune offre des ouvertures visuelles vers la vallée du Lot.



Topographie



Topographie

La particularité de la commune d'Esclauzels est d'offrir de vastes panoramas et des vues lointaines que ce soit vers le sud ou vers le nord. L'explication tient à la position du territoire communal, langue de plateau enserrée au nord par la vallée du Lot et au sud par la combe de la Valse. Le plateau, entaillé de combe, se présente sous forme d'une succession de lignes de crête.

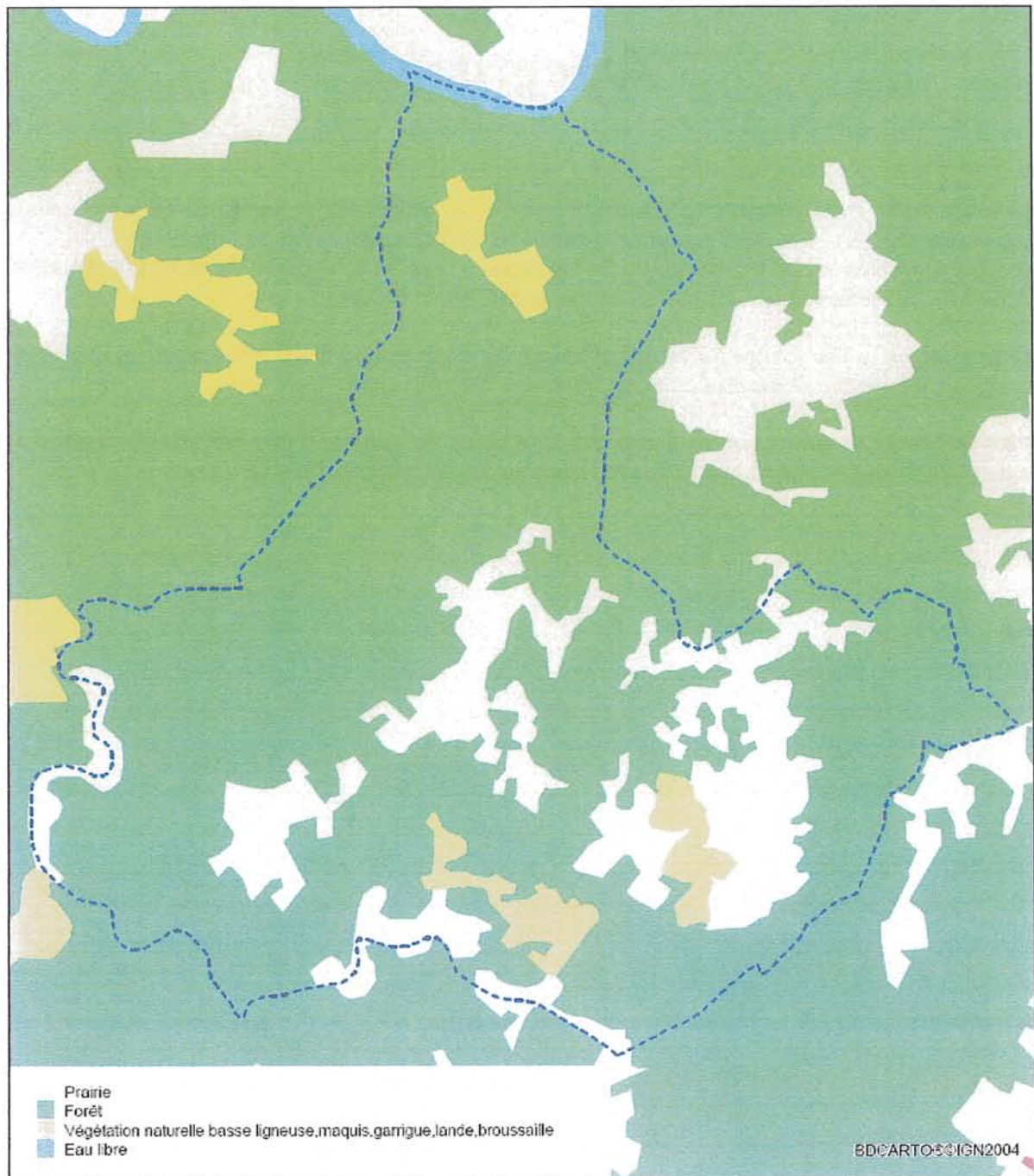
C'est donc un relief tourmenté où les altitudes fluctuent entre 150 et 350 mètres, principalement composés de versants impropres à l'agriculture ou à la construction.

Pour la commune d'Esclauzels, le risque d'inondation est rappelé à titre anecdotique puisqu'il se réduit aux fonds de combe qui ne sont généralement pas occupés par la construction.



Le plateau déchiqueté de combes offre, entre la vallée du Lot au nord et la combe de la Valse au sud, de vastes panoramas et des vues lointaines. Le foncier « utile » se trouve singulièrement restreint.

Carte communale - rapport de présentation



code	nature	pourcentage_commune	pourcentage_département
4	Prairie, pelouse, toute culture hormis vigne et verger	17,35	48,64
6	Forêt	77,91	43,79
7	Végétation naturelle basse ligneuse, maquis, garrigue, lande, broussaille	4,41	4,78
12	Eau libre	0,33	0,40

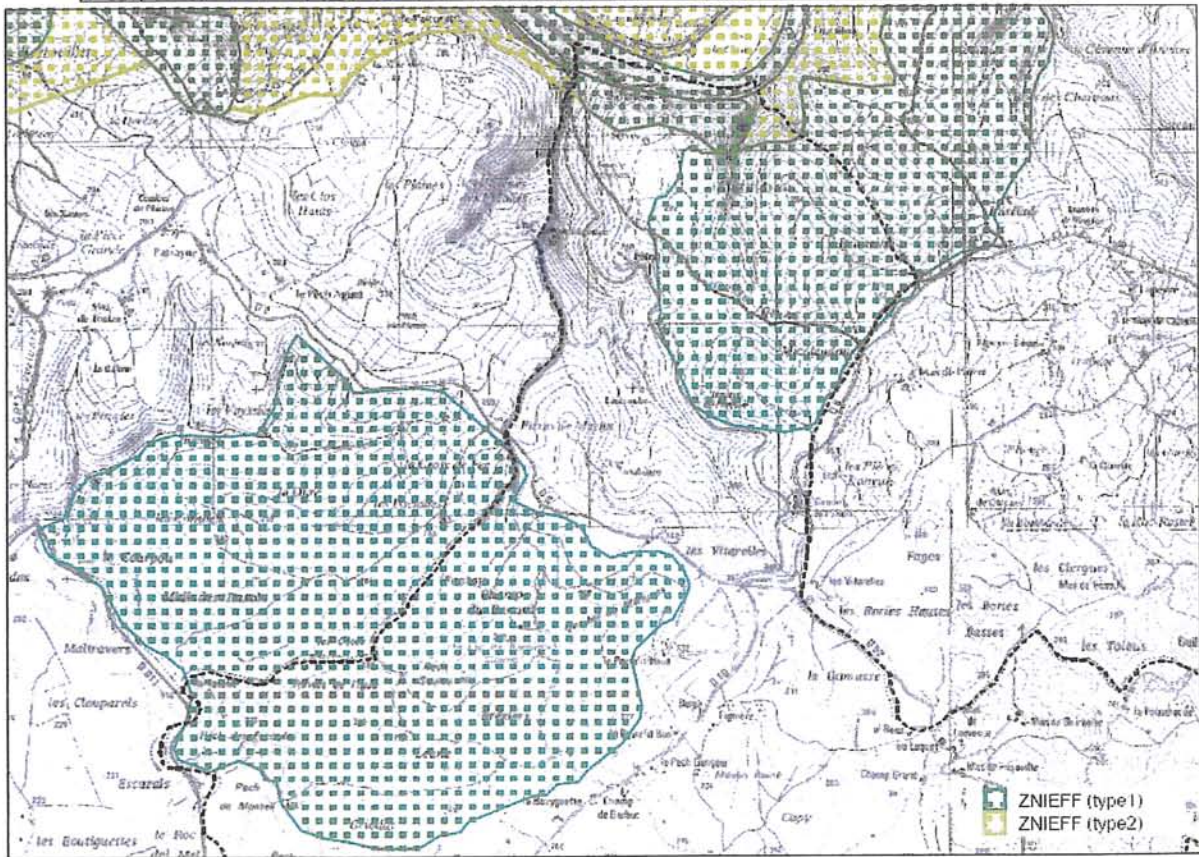
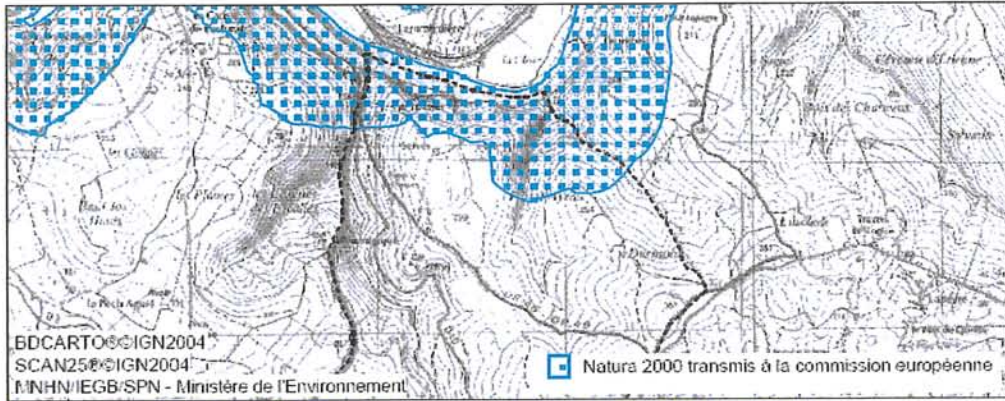
Occupation du sol

L'occupation du sol de Esclauzels s'apparente à celle du Causse de Limogne et des communes au relief accidenté bordant la vallée du Lot, avec un taux de boisement très élevé (78%). 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.

L'implantation humaine se localise exclusivement sur les plateaux.

Patrimoine naturel



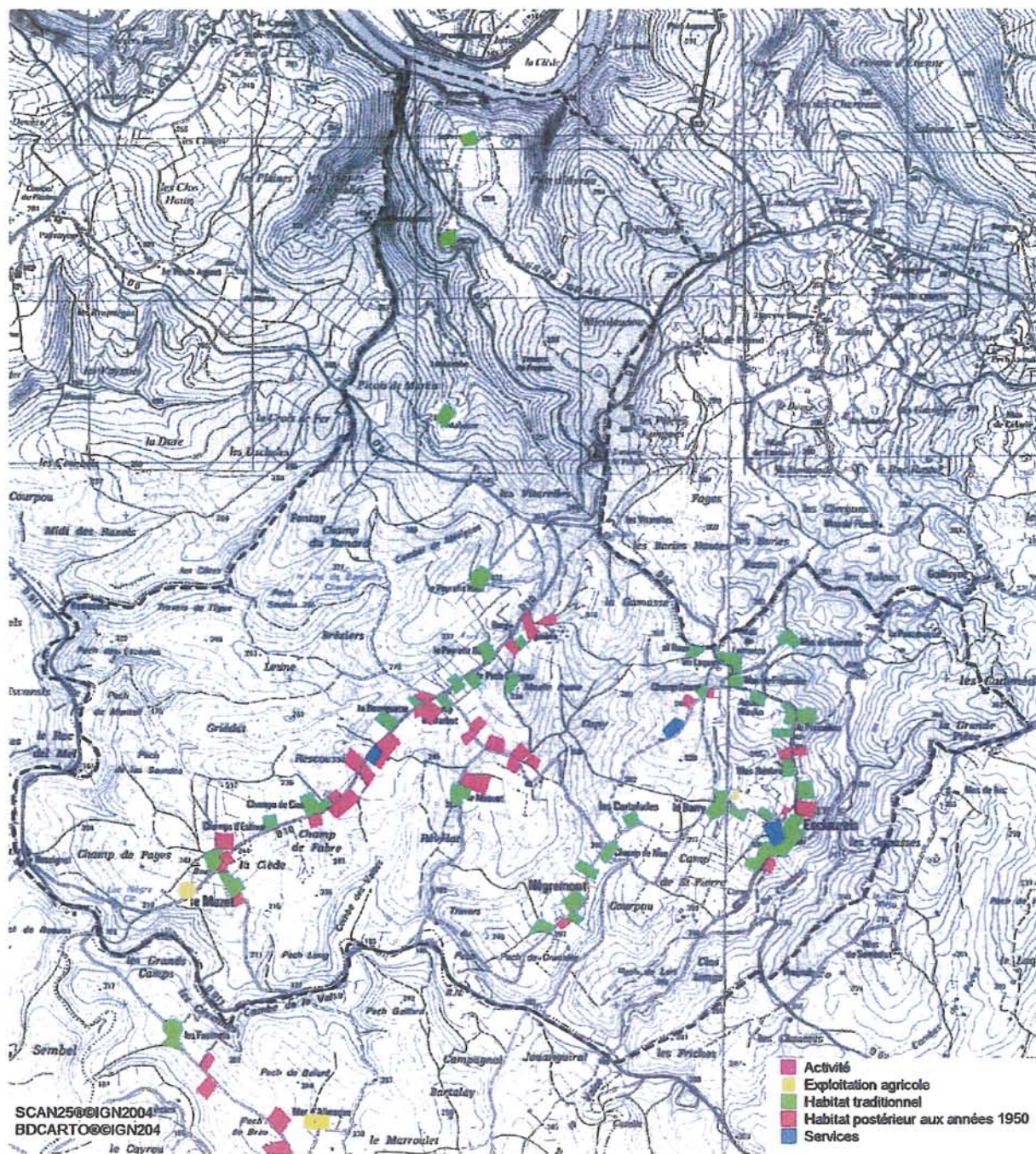
Patrimoine naturel

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...



Deux ZNIEFF occupent des espaces boisés au nord et à l'ouest de la commune. Ces zones ont été reconnues d'intérêt écologique majeur par le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

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. Hormis quelques bâtis anciens isolés, la totalité de l'habitat se concentre dans la moitié sud de la commune.

le Village

Le village se développe en ligne de crête le long de la route départementale n°52. Le cœur du village est marqué par un carrefour autour duquel s'organise les équipements publics (église, mairie, espace public, lavoir). A l'extrême sud-est de la commune, le village se trouve excentré.

Le front Est du village domine une combe profonde. La limite sud est induite par la rupture de pente entre le plateau et la combe de la Valse.

Le village ne connaît pas vraiment d'extension récente.



Les hameaux et l'habitat ancien

Les exploitations agricoles encore en activité sont rares (Le Mazet).

Le bâti traditionnel s'organise en hameau (Nègremont, Le Mazet) ou de manière dispersé.

***L'habitat récent***

La construction neuve se localise principalement le long de la route départementale n°10 et de la route communale reliant cette dernière au village.

L'urbanisation se développe de manière anarchique au grès des opportunités sans aucune autre logique que l'occupation du linéaire. Les facteurs de ce développement semblent résider dans la qualité du cadre de vie offert :

- tranquillité des lieux
- position dominante et vues lointaines
- pas ou peu de contraintes par rapport aux activités agricoles

L'ensemble du bâti se concentre sur les plateaux et se développe en linéaire au grès des opportunités foncières.

Synthèse des enjeux

- ↪ La **topographie** est une contrainte majeure : espace utile rare, mise en scène des paysages spectaculaire et fort impact paysager.
- ↪ L'**agriculture** est peu présente et la commune occupée largement par des **boisements** (même si ceux-ci sont parfois des truffières).
- ↪ La **RD10** en tant que route départementale est amenée à assurer des fonctions de transit vers les villages et la vallée du Lot. 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).
- ↪ La commune dispose de **bâtis de caractère**. Le village et le hameau de Négremont bénéficie en plus d'une situation valorisante.
- ↪ La commune connaît un **accroissement de population** et un **rythme de construction** relativement important par rapport à son éloignement de Cahors et à sa typologie rurale. Cette dynamique n'est sans doute pas sans rapport avec la qualité des lieux.
- ↪ La commune participe aux dynamiques territoriales impulsées par la **communauté de communes Lot/Célé** 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 « paysagèrement fermés »** (espaces boisés) pour développer des secteurs d'habitat sans impact important dans le paysage.

↳ **Veiller à ne pas aggraver les conditions de sécurité sur la RD10** 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.** C'est notamment le cas du Mas de Guiroulet. Il en va de même de certains fronts bâtis de qualité.

↳ **La limite nord atteinte par l'urbanisation récente ne doit pas être dépassée.** En effet, la partie nord de la commune offre des vues vers la vallée du Lot, ce secteur est très faiblement urbanisé et doit conserver son caractère naturel.

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.

*Carte communale - rapport de présentation***le village**

L'extension du village est délicate car contrainte par le relief. Ces contraintes de topographie interdisent le développement à l'Est et dans une moindre mesure à l'ouest du village.

Les extensions proposées tendent à limiter le développement linéaire le long de la route départementale. Les extensions se développent :

- au nord, côté Est de la route départementale : La zone constructible rejoint le Mas Dablanc. Côté ouest, l'ouverture paysagère doit être conservée et cet espace maintenu inconstructible.

- au nord-ouest, la zone constructible s'étend au delà de la Mairie. L'espace potentiellement constructible est suffisamment important pour imaginer le structurer avec une voirie à créer.

- au sud-ouest, un ensemble de prés jouxtant le village offre un potentiel rare. Une fois encore une opération globale d'aménagement serait la bienvenue. La desserte de ces terrains reste à améliorer (la création d'une voirie utilisant les chemins ruraux et entourant ce secteur depuis l'église jusqu'à la sortie du village serait une solution).

Dans ces secteurs une harmonie des teintes de toitures et d'enduit est primordiale. Des préconisations pourront être émises dans ce sens.

les hameaux

Des possibilités sont offertes autour de hameaux existants, en veillant à respecter les principes ci-dessus définis :

- ↳ **Nègremont** : Le front nord du hameau de Nègremont nécessite d'être préservé. Les possibilités d'extension sont à envisager au sud-ouest de part et d'autre de la route. Les constructions devront se limiter aux parties de plateaux. Notamment il conviendra d'éviter les terrassements pouvant engendrer un impact visuel fort.

- ↳ **Mas Dablanc** : la consolidation d'un hameau autour du bâti ancien est envisageable à la condition que les nouvelles constructions s'implantent sur la partie de plateau (et non dans la pente) à proximité du bâti existant. Pour cette raison la zone constructible est réduite aux abords du hameau existant. L'objectif est d'offrir une possibilité d'extension du hameau ancien en préservant son identité. Les constructions nouvelles devront être en harmonie avec le bâti existant de par leur implantation et de par leur caractère architectural. Il s'agit de promouvoir des projets de qualité dans un site de qualité.

- ↳ **Champ Grand** : l'urbanisation de ce secteur devra se faire en respectant les écrans boisés. Une attention particulière sera accordée aux implantations dans la pente, notamment par rapport aux éventuels terrassements. Les 2 parcelles de truffières sont quasiment intégralement inconstructibles (préservation de l'espace agricole et impact paysager). Seule une petite partie de la parcelle 402 est constructible, l'implantation du bâti doit se faire dans la partie basse, et s'appuyer sur le front boisé pour limiter l'impact paysager.

- ↳ **Le Masuet** : Ce lieu apparaît particulièrement propice au développement de l'habitat. Cependant l'insuffisance actuelle des réseaux nécessitera des investissements de la collectivité.

Carte communale - rapport de présentation

↳ **RD10 - Rescoussiès** : L'espace constructible potentiel est réduit au secteur boisé au sud-est de la route départementale. La constructibilité de ces terrains sera assujettie à la création d'accès aménagé et répondant aux normes de sécurité indiqués dans la notice de la carte communale (la solution idéale serait l'aménagement d'un accès commun).

A l'extrémité nord les dernières parcelles sont inconstructibles du fait de l'impact paysager.

↳ **Figuière** : la desserte par le chemin rural en retrait de la route départementale permet l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. La préservation des abords de la route départementale doit être recherchée par rapport aux accès.

En face de cette zone et de l'autre coté de la RD 10, une petite zone est également proposée à la construction.

↳ **Le Mazet** : Au sud la préservation de l'activité agricole limite la zone constructible. Les possibilités sont offertes grâce au réseau important de chemins ruraux de part et d'autre de la RD10. La viabilisation de ces chemins et l'extension des réseaux permettra de consolider l'urbanisation de ce site en offrant une bonne alternative à l'urbanisation linéaire de la RD10. L'extension linéaire le long de la RD10 est à proscrire afin d'éviter une multiplication d'accès direct sur cette route, pour protéger un espace ouvert (impact paysager lointain et risque de fermeture) et enfin pour préserver l'entité du hameau.

↳ **Vignes de Ré** : un espace constructible à vocation touristique (CT) est proposé ; son aménagement prendra en compte toutes les règles de sécurité notamment en terme d'accès, de lutte contre l'incendie (zone boisée), d'environnement....

A plus long terme...

↳ **RD10 - Rescoussiès** :

Des extensions à plus long terme sont envisageables. Par exemple de part et d'autre du chemin rural d'Esclauzels au Cros Rouge ou encore au nord-ouest de la RD10 vers Champs de Cieurac et Rescoussiès. Le principe étant de profiter des dessertes potentielles pour proposer un développement en épaisseur par rapport à la route départementale. Cependant, de tels projets nécessitent des travaux d'aménagement de voirie et réseaux.

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 prennent en compte le rythme actuel de la construction de la commune avec pour principale préoccupation de limiter les risques de mitage.

La Carte Communale est l'occasion de redonner à la commune de Esclauzels 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 Esclauzels 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...

Carte communale de ESCLAUZELS (révision): additif au rapport de présentation suite à l'enquête publique

La carte communale précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme.

▪ **Rappel des principes qui ont fondé les propositions de développement de la commune :**

↳ **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 « paysagèrement fermés »** (espaces boisés) pour développer des secteurs d'habitat sans impact important dans le paysage.

↳ **Veiller à ne pas aggraver les conditions de sécurité sur la RD10** 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.** C'est notamment le cas du Mas de Guiroulet. Il en va de même de certains fronts bâtis de qualité.

↳ **La limite nord atteinte par l'urbanisation récente ne doit pas être dépassée.** En effet, la partie nord de la commune offre des vues vers la vallée du Lot, ce secteur est très faiblement urbanisé et doit conserver son caractère naturel.

▪ **Entre le Mas Blanc et Le Plassalou**

Les parcelles n°246, 203 et 202 sont, partiellement, ajoutées à la zone constructible.

Quant aux parcelles n° 204 et 198 pour partie (cette dernière n'est pas directement accessible du chemin rural), elles ne sont pas retenues :

- la première afin de positionner la construction sur la parcelle n°203 dans un souci de gestion économe du territoire
- la seconde car l'implantation de la construction ne serait plus en cohérence avec le bâti existant et compte tenu de la topographie.

▪ **Le bourg**

La parcelle n° 341 située à l'ouest de l'église constitue un glacis qui est le faire valoir de ce bâtiment et de ce bourg qui présente une silhouette remarquable en terme de paysage; en conséquence, un avis défavorable est émis à la demande de constructibilité de cette parcelle.

Quant à la parcelle n°514, située en amont d'une décharge, sa constructibilité ne peut être retenue compte tenu de la topographie (pente très forte).

Carte communale - rapport de présentation

- **Les Combelles**

La parcelle n° 277 est déjà partiellement incluse dans la zone constructible avec une superficie de 40 ares; quant à la parcelle n°278, elle présente une topographie telle (forte pente, présence d'une cuvette avec une source) que sa constructibilité ne peut être envisagée.

Les parcelles n°500 et 539, très boisées, naturelles et exposées au nord, sont bordées à l'est par un chemin de randonnée piétonnier et inaccessible aux véhicules. La desserte, à partir du chemin enherbé et de l'espace situé autour de la source, paraît difficilement envisageable également. En conséquence, la constructibilité sur ces parcelles ne peut, dans ces conditions, être retenue.

- **Capis Est / le Barry**

Les parcelles n°415 et 422 sont situées hors de parties actuellement urbanisées (PAU) et ne peuvent donc être incluses dans une zone constructible.

- **La Gamasse**

Les parcelles n° 311, 312, 313, 314, 315, 317, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 330, 331, 332, 333, 334, 309, 310 sont toutes situées hors de parties actuellement urbanisées et ne peuvent donc être constructibles. Ces zones sont très boisées et ne sont pas desservies par les réseaux.

- **Peyrefit bas / Figuière**

La parcelle n°167, en bordure de la RD 10, est partiellement annexée à la zone constructible voisine qui ne sera plus à vocation exclusivement touristique. L'accès se fera sur le chemin rural qui longe la parcelle et seule la sortie actuelle sur la RD 10 sera utilisée.

- **Nord de Pech Garrigou**

Les parcelles n°232 et 233, situées en bordure de la RD 10 ne sont pas retenues sachant que la construction d'annexes sur ces parcelles peut être envisagée.

- **Le Mazuet**

Une partie de la parcelle n°460 est incluse dans la zone constructible déjà définie.

- **Champ de Barbut / Rescoussies**

Les parcelles n°1043 et 993, situées en bordure de la RD 10, ne sont pas retenues afin de limiter l'étalement urbain en bordure de la RD 10. En outre, ces parcelles sont exposées paysagèrement et la carte communale ne peut fixer des règles afin de limiter l'impact des futures constructions. Le secteur dans sa globalité devrait faire l'objet d'une réflexion globale pour évoluer.

Les parcelles n°408, 409 et 410 sont situées hors PAU et ne peuvent, en l'état actuel, être incluses dans une zone constructible.

Quant aux parcelles n°434, 435, 444 et 445, seules la parcelle n°444 et une partie de la parcelle n°445, en continuité avec la zone constructible, peut être incluse dans cette zone vouée à la construction. Ce secteur ne pourra également évoluer qu'avec une participation.

Carte communale - rapport de présentation

Les parcelles n°189, 191, 192 et 193 sont situées hors PAU et ne peuvent, en l'état actuel, être incluses dans une zone constructible.

▪ **Entre Champ d'Estival et Champ de Fabre**

Les parcelles n°963, 321, 322 et 327 sont situées hors PAU et ne peuvent, en l'état actuel, être incluses dans une zone constructible.

▪ **Le Mazet**

Les parcelles n° 654 et 656 ne peuvent être retenues car elles ne sont pas desservies et elles ne participent pas au souci de gestion économe du territoire.

Les parcelles n° 676, 682 et 612 sont situées hors PAU et ne peuvent, en l'état actuel, être incluses dans une zone constructible.

Quant aux parcelles n°604 et 626, situées en bordure de la RD 10 et d'un chemin rural, **seule la parcelle n°626 pour partie est ajoutée à la zone constructible définie** ; l'accès à cette parcelle se fera à partir du chemin rural en utilisant la sortie existante sur la RD 10 (pas de création de nouvelle sortie sur cet axe départemental).

En ce qui concerne les parcelles n°925 et 926, 921, **seule une partie (située en bordure du chemin communal) des parcelles n°925 et 926 est retenue** afin d'optimiser les réseaux qui seront mis en place avec une participation pour voiries et réseaux (PVR) par la collectivité.

Les parcelles n°890, 892, 887, 886 et 884 sont boisées et sans continuité directe avec des zones constructibles à vocation d'habitat. Il paraît pertinent à ce stade de la réflexion et compte tenu de la pression foncière d'organiser les zones constructibles définies avant d'envisager une évolution très conséquente du secteur.

Quant aux parcelles n°897 et 902, très boisées, en continuité de la zone constructible à vocation touristique, ne peuvent être retenues sans projet d'aménagement et d'intégration à la zone en cours d'élaboration.

▪ **Negremont**

Les limites de la zone constructible sur les parcelles n°404 et 408 sont légèrement modifiées pour tenir compte de la topographie des lieux.