



LABURGADE

Carte communale

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 09 mai 2005
approuvant la carte communale



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du 30 mai 2005
approuvant la carte communale

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

François BEYRIES

Rapport de Présentation



Avant-propos

La **carte communale** comprend 2 pièces essentielles :

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

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
- explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

↳ Le **document graphique** (Art. R 124-3 du Code de l'Urbanisme), **opposable aux tiers**, délimite :

- les secteurs où les constructions sont autorisées
- les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou 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.



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...

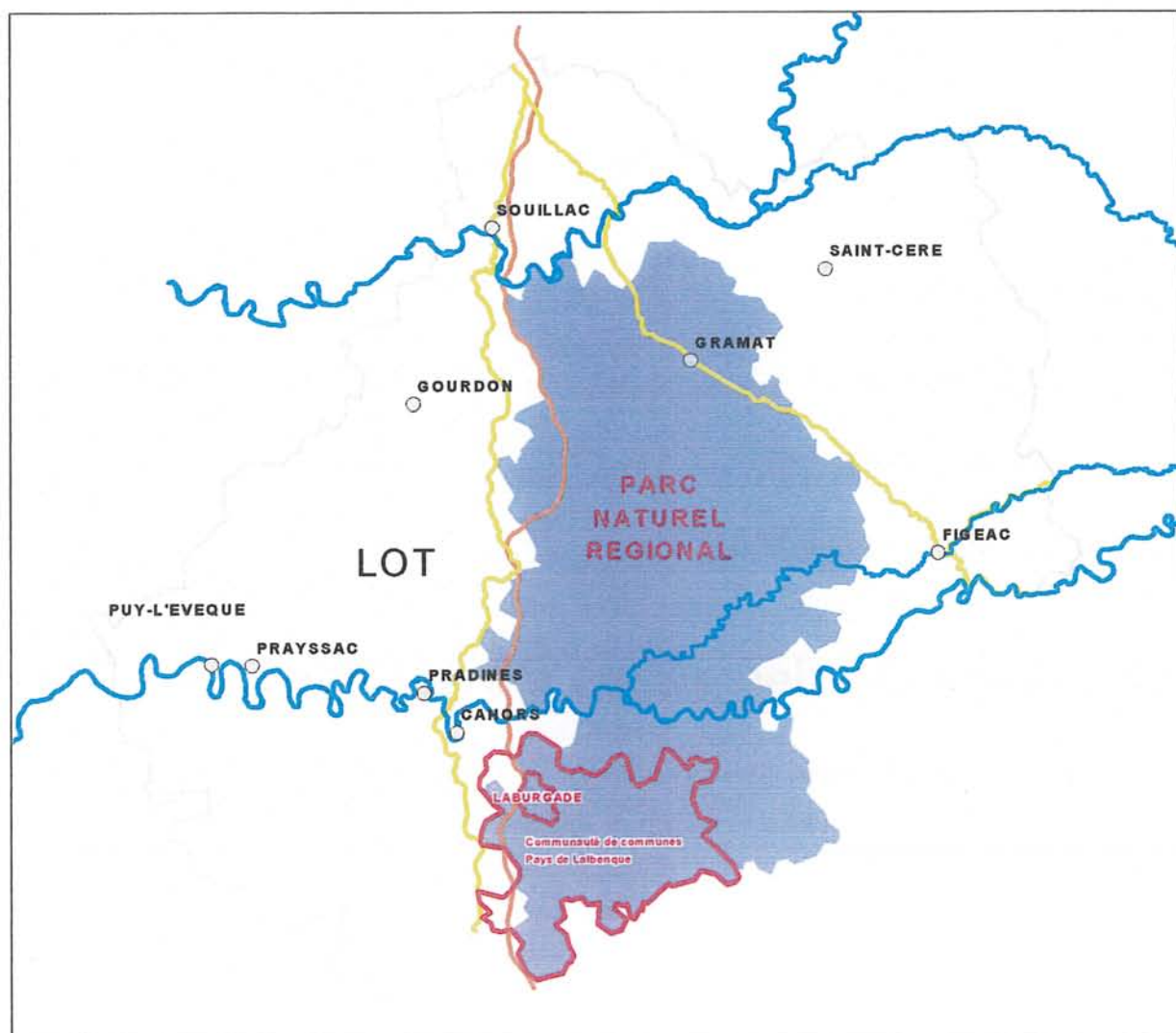
↳ Contexte - Objectifs - Situation	p. 3
↳ Socio-économie	p. 5
↳ Réseau routier	p. 9
↳ Topographie	p. 13
↳ Occupation du sol	p. 15
↳ Patrimoine naturel	p. 17
↳ Constat de l'urbanisation	p. 19

Des enjeux et des pistes d'évolution...

↳ Synthèse des enjeux	p. 22
↳ Principes généraux	p. 23
↳ Propositions	p. 24
↳ Conclusion	p. 29

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



BDCARTO©©IGN2003

Contexte – Objectif

Le document valant Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) approuvé en septembre 2000 avait une durée de validité de 4 ans et par conséquent se trouve être caduc. Le conseil municipal a décidé de poursuivre la démarche de planification par l'élaboration d'une carte communale (document issu de la loi SRU et ayant remplacé les MARNU).

La carte communale est donc un prolongement du MARNU. Elle est élaborée selon les mêmes principes.

Depuis l'approbation du MARNU, les zones constructibles se sont légèrement « remplies ». Cependant de nombreuses parcelles constructibles n'ont pas muté. Le phénomène de rétention foncière a deux sources principales :

- La spéculation, en vue d'un meilleur profit ultérieur, d'une succession ou en cas de « coup dur »
- Le gel foncier pour éviter que le terrain ne se construise ; Dans ce cas, des résidents achètent le terrain pour l'annexer à leur propriété. Ce phénomène tend à accentuer la surconsommation foncière et l'éparpillement de l'urbanisation au détriment des espaces agricoles et naturels.

L'élaboration de la carte communale est l'occasion de prendre la mesure de ces phénomènes et d'essayer de s'inscrire dans une dynamique de développement plus positive pour la commune et garante de la préservation des milieux naturels et de l'économie agricole.

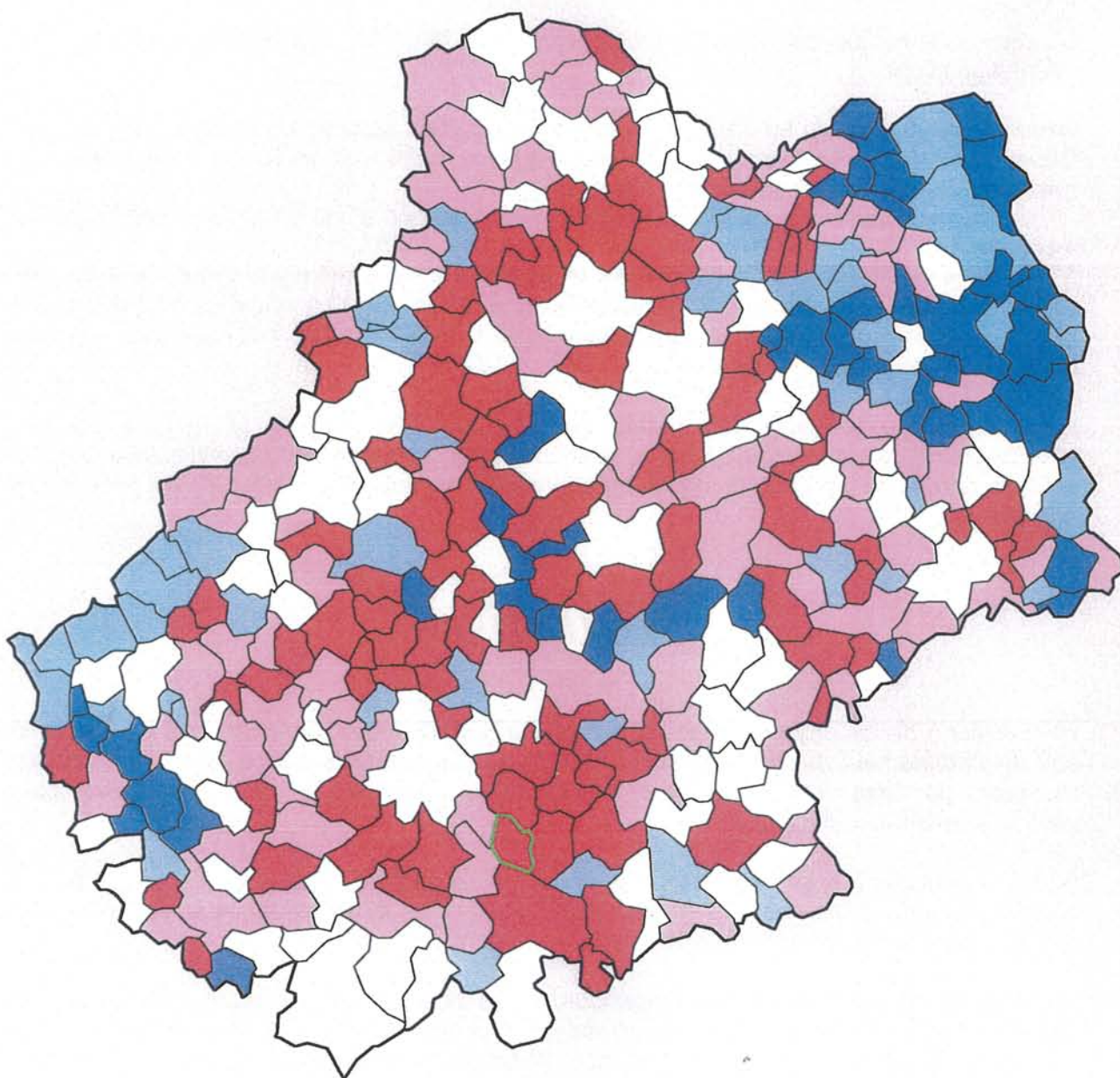
Situation

La commune de Laburgade appartient au canton de Lalbenque, territoire situé à l'extrémité sud du département du Lot. Commune typique du Causse de Limogne, elle est fortement marquée par des valeurs rurales traditionnelles, l'agriculture bien sûr, mais plus particulièrement la trufficulture.

Située à seulement 5 km de Lalbenque et 15 km de Cahors, Laburgade 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, Laburgade fait le choix du développement solidaire. Autour de ces 2 structures, des projets et des politiques territoriales émergent. Cependant, Laburgade doit aussi composer avec Cahors avec qui elle tisse la majeure partie de ses liens fonctionnels.

Evolution de la population



variation de population 1990-1999

■ plus de 10%	(95)
■ de 3 à 10%	(82)
■ de -3 à 3%	(76)
■ de -10 à 3%	(45)
■ moins de -10%	(42)

Socio-économie

démographie

Après avoir atteint son seuil le plus bas au recensement de 1982 (158 habitants), la population communale connaît un essor sensible sur les deux dernières décennies : 197 habitants en 1990 et 224 en 1999.

Sur la période 90-99, la croissance de la population s'appuie essentiellement sur le solde migratoire (excédent des arrivées par rapport aux départs), mais fait plus étonnant pour une commune rurale, sur un solde naturel également positif (5 naissances de plus que de décès). Derrière ces soldes se cachent des mouvements importants de population, puisque entre 1990 et 1999, la commune a accueilli 72 nouveaux arrivants et 23 naissances. De fait, plus de 40% de la population de Laburgade recensée en 1999, n'habitait pas la commune en 1990. Ces mouvements ne sont pas neutres en terme d'évolutions des besoins des populations ou de changements culturels.

La population de Laburgade est légèrement plus jeune que la moyenne départementale avec 25% de plus de 60 ans (en 1999) contre 31% pour la moyenne départementale

La taille des ménages reste également au-dessus de la moyenne départementale (2.7 personnes par ménages, contre 2.3), montrant là aussi un frein au vieillissement.

habitat

Le taux de résidences secondaires est inférieur à 20% (RGP 1999). Ce qui situe la commune dans la moyenne départementale, mais ce chiffre est relativement faible pour une commune rurale.

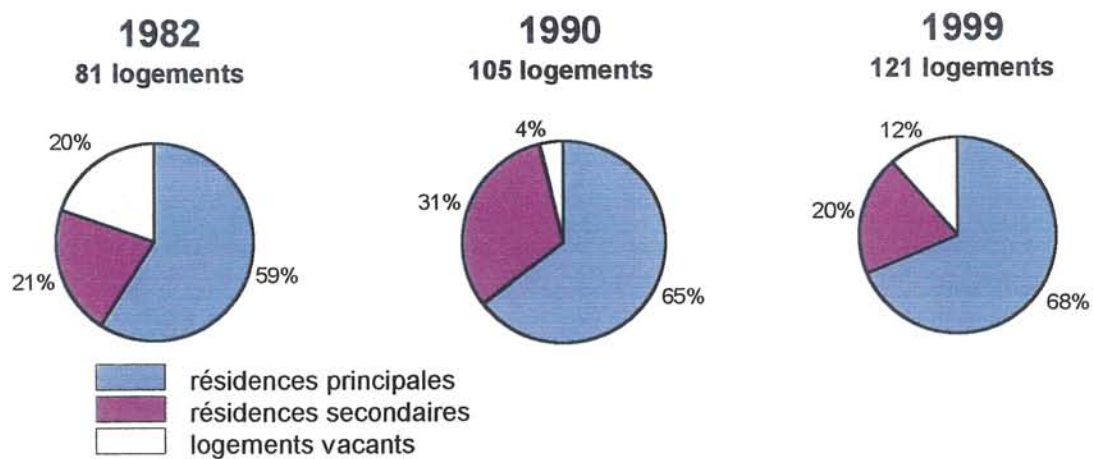
Le statut majoritaire d'occupation des résidences principales est la propriété. On dénombre toutefois 15 logements locatifs en 1999.

La totalité des logements sont en individuel (pas un seul collectif sur la commune).

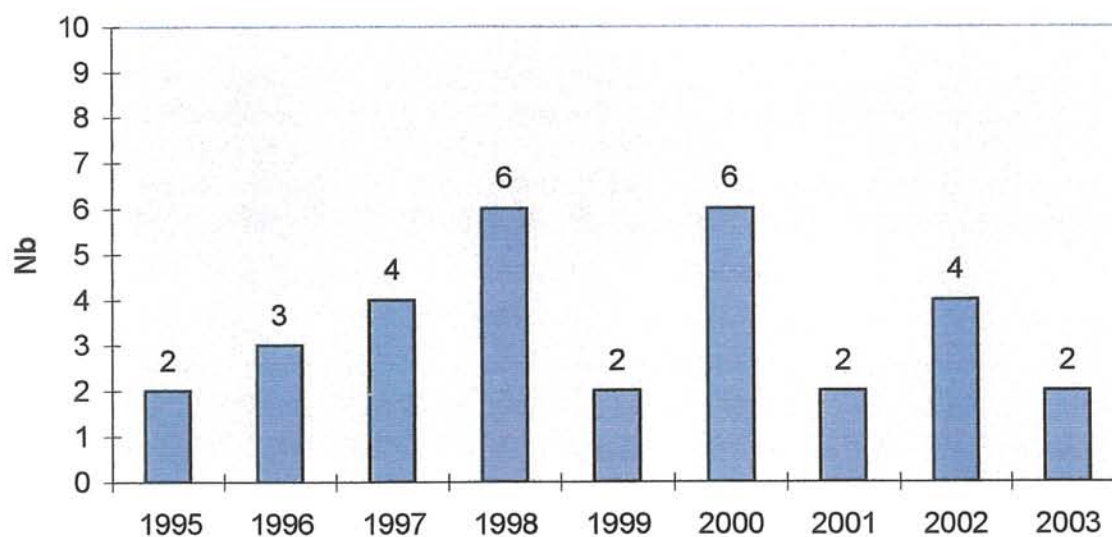
Le rythme de construction de logement est régulier (environ 3.5 constructions neuves par an). La construction neuve est par ailleurs, fortement consommateur d'espace : environ 9000 m² par logement.

Le parc de résidences principales continue de croître régulièrement après le recensement de 99. En 2002, ce parc est estimé à 95 résidences principales, soit un doublement du parc en 20 ans !

Répartition du parc de logement

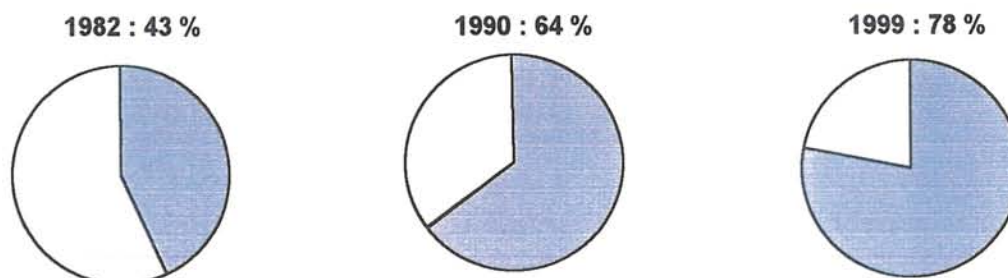


Nombre de Permis de Construire délivrés



2003* Chiffre à fin mars

Part des Actifs travaillant en dehors de la commune



*Carte communale - rapport de présentation***économie / emploi**

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

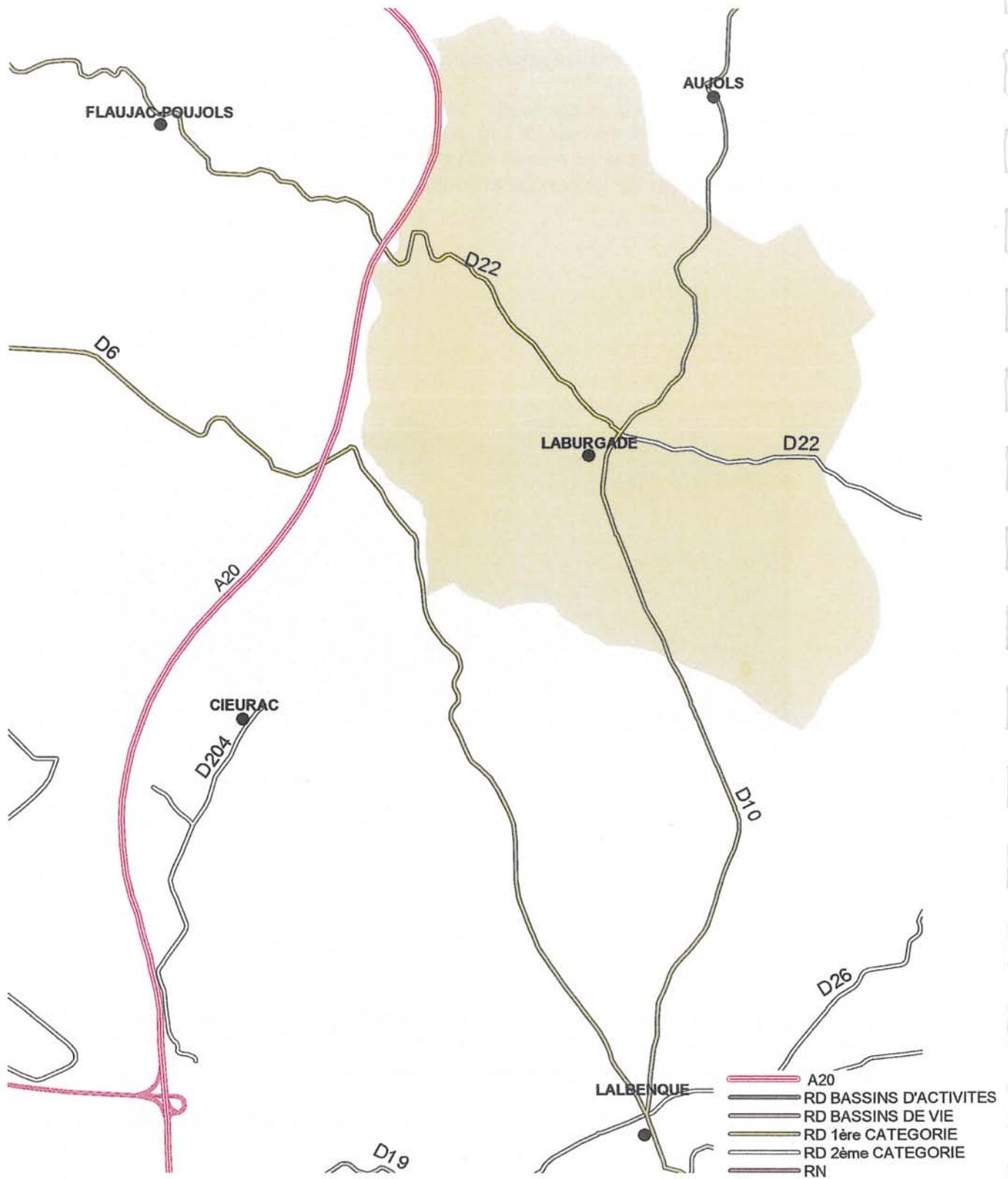
Le taux d'actifs employés sur la commune baisse régulièrement : de 57% en 1982 à 36 % en 1990, puis 20% en 1999. En plus de l'agriculture, les emplois locaux sont issus d'activités artisanales (casse automobile et réseau diffus d'artisans). Les pôles les plus attractifs en terme d'emplois sont bien sûr Lalbenque et surtout Cahors.



D'une typologie rurale, fondée sur l'économie agricole, Laburgade 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.

L'essor de la construction, régulier depuis une vingtaine d'année entraîne une forte consommation d'espace contraire aux principes de gestion économe qui seuls peuvent préserver un avenir pour l'agriculture et un développement harmonieux et durable.

Réseau routier



Réseau routier

La commune de Laburgade est alimentée par des voies secondaires qui forment un maillage complexe, très caractéristique du département.

- ↳ La RD22 relie essentiellement le village à Cahors
- ↳ La RD10 traverse le village, depuis Lalbenque vers la vallée du Lot

La collectivité doit faire face à l'obligation de desservir au mieux l'ensemble de ces administrés, et donc d'investir dans le revêtement routier de chemins communaux. Le risque encouru, est de voir se développer un réseau revêtu trop important, générateur de charges d'entretien que la commune ne sera pas en mesure d'assumer. Généralement, le développement du réseau viaire s'accompagne des autres services (eau, électricité, téléphone), multipliant ainsi les charges pour la commune.

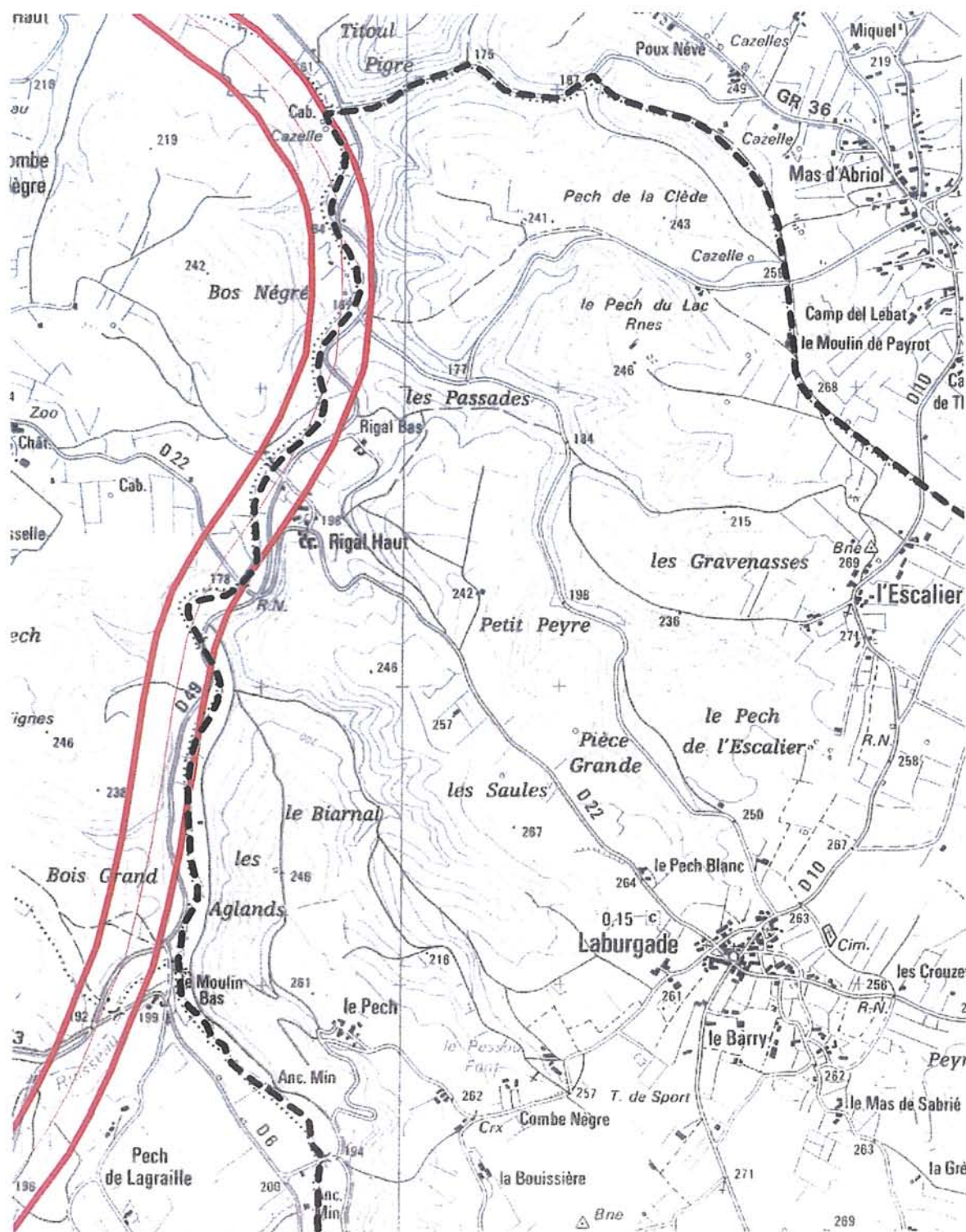
Par ailleurs, la collectivité publique doit être garante de la sécurité des personnes. La desserte des terrains construits doit se faire dans de bonnes conditions de sécurité (cf. fiche ci-jointe) et par des voies adaptées. Une voie de transit, telle qu'une route départementale n'a pas pour vocation première à desservir individuellement des habitations. En dehors des espaces urbanisés, les orientations d'urbanisme veilleront à limiter l'urbanisation linéaire le long de ces routes et le risque de création d'accès nouveaux de riverains.

L'autoroute A20 marque dans la vallée du Tréboulou, la limite Ouest de la commune. Les nuisances sonores invitent l'urbanisation à s'éloigner de cette infrastructure. D'autre part, en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, un recul de 100 mètres d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe autoroutier.



Les choix en matière de développement de l'habitat devront être guidés par l'optimisation des infrastructures existantes et le respect de la sécurité des citoyens.

Recul de 100 mètres sur A20
Art. L111-1-4 du code de l'urbanisme



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.

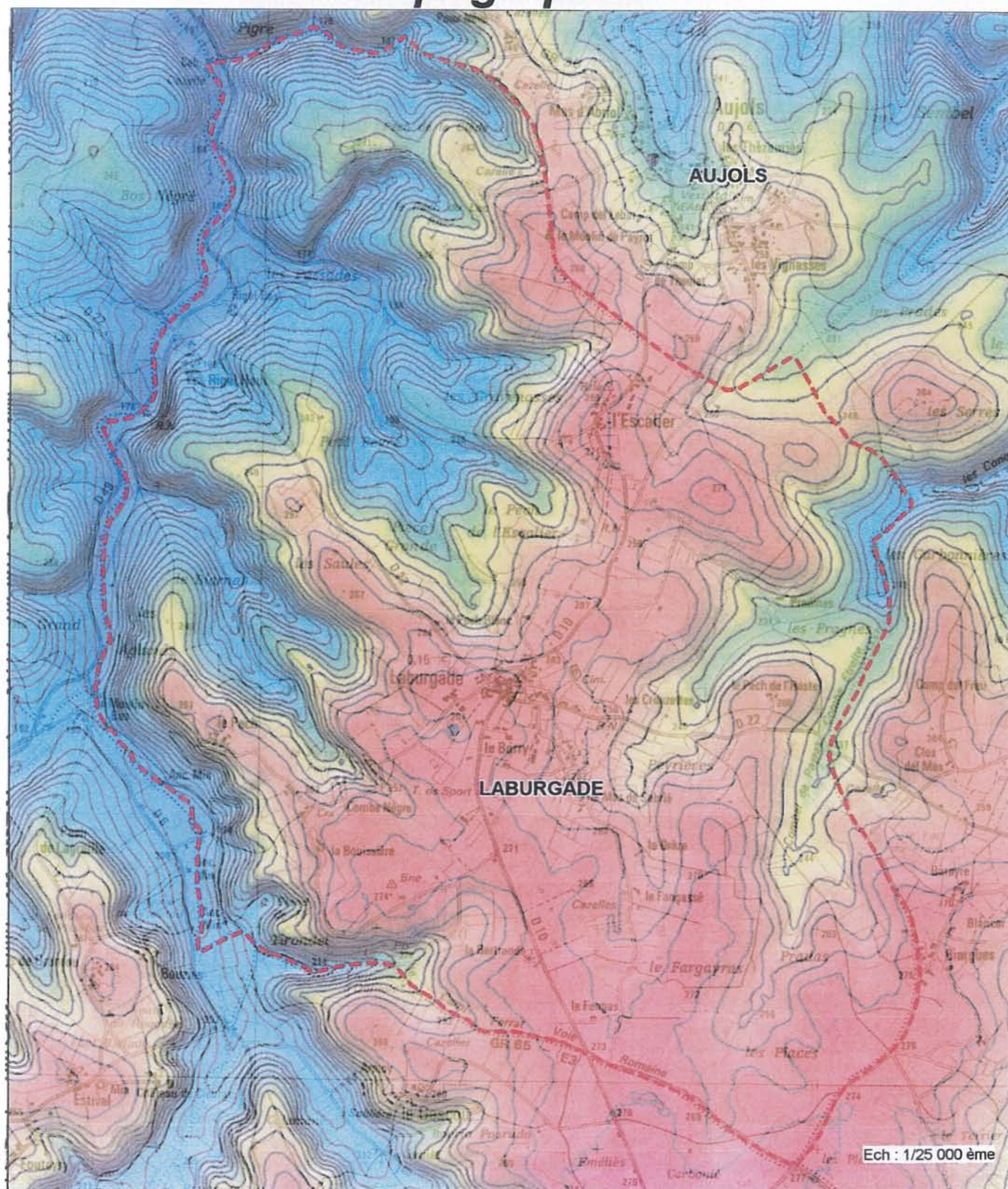
ROUTES SECONDAIRES (On considérera comme routes secondaires, toutes les routes non citées dans le tableau précédent, y compris les voies communales.)

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.

Topographie



Laburgade bdalti

149.00 183.00 216.00 250.00 283.00



Mètre

Topographie

Le territoire communal s'étale sur une langue de plateau bordée à l'Est et à l'ouest de combes et vallées (la plus emblématique étant la vallée du Tréboulou).

Cette répartition remarquable porte les fondements et les logiques des relations de l'homme à son pays.

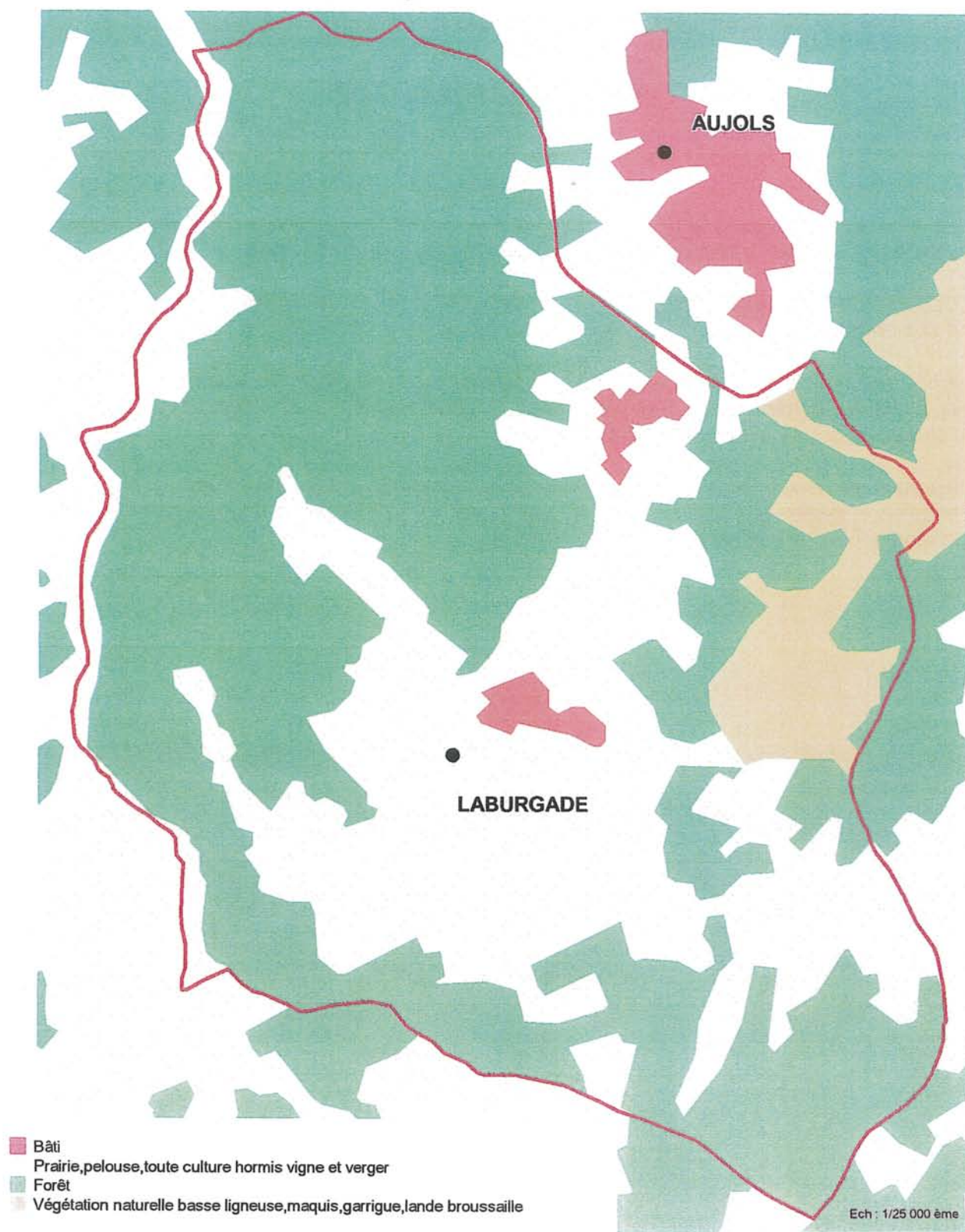
Ainsi, tout naturellement, le village de Laburgade trouve sa place sur le plateau, légèrement surélevé, les hameaux et autres bâtis isolés, se répartissant sur les crêtes et les replats (ex : Rigal-haut) à proximité des terres fertiles.

Pourtant ce terroir de plateaux lacérés de combes aux versants abrupts a sans doute favorisé le déclin de l'agriculture locale, au fil de la modernisation des pratiques devenues incompatibles aux exigences du relief.



Entre plateaux, pechs, combes et vallées, le territoire communal est riche de la diversité des éléments de relief qui le composent où chacun devient le support d'une vocation particulière (agricole, naturelle, habitat).

Occupation du sol



code	nature	pourcentage_commune	Pourcentage_departement
1	Bâti	1,50	1,31
4	Prairie, pelouse, toute culture hormis vigne et verger	34,50	48,64
6	Forêt	59,00	43,79
7	Végétation naturelle basse ligneuse, maquis, garrigue, lande, broussaille	5,00	4,78

Occupation du sol

La totalité du territoire communal se situe sur le causse de Limogne. Non loin, au sud-ouest, le Quercy blanc apparaît.

Bien que reconquis par la végétation, le causse reste très visible. L'occupation humaine très ancienne se retrouve dans le petit patrimoine bâti, les murets de pierre sèche qui bordent la voie romaine.

Les fonds de combes et de vallées, recueillant des terres fertiles, sont les plus propices à l'agriculture. La vocation agricole est également bien marquée sur les plateaux, notamment par des parcours moutonniers. Les versants, anciennement voués à la viticulture, sont aujourd'hui délaissés et largement reconquis par le boisement. L'alternance entre milieux ouverts et fermés participe à l'animation du paysage.

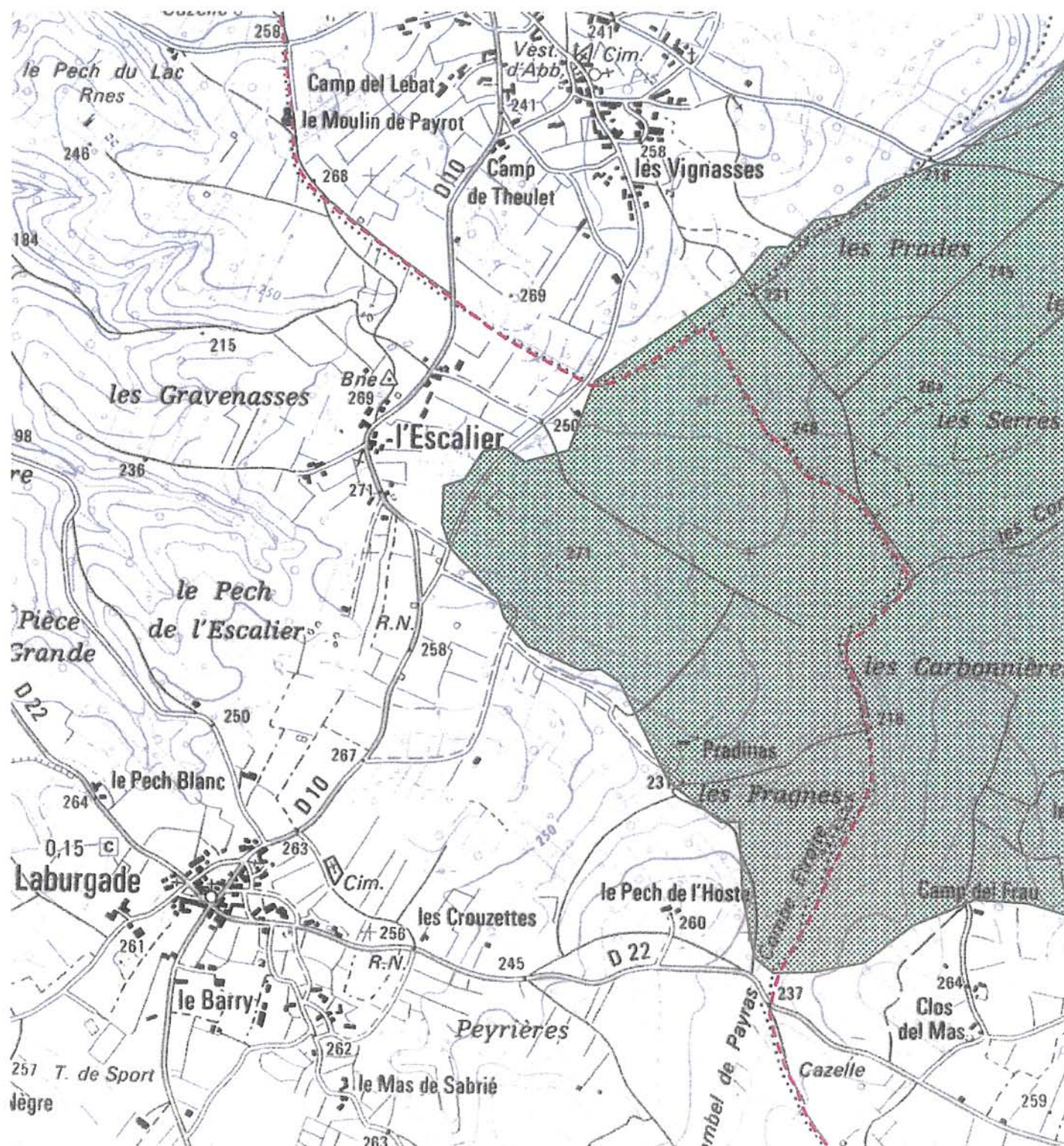
De même, le parcellaire contribue à cette mouvance en offrant des parcelles relativement lâches aux abords du village et qui se rétrécissent au fur et à mesure que la végétation reprend ses droits.

Cette dynamique de fermeture des paysages se traduit dans l'évolution de la surface agricole utilisée qui passe de 472 ha en 1979 à 292 ha en 1988.



L'urbanisation peut participer à une reconquête des espaces délaissés.

Patrimoine Naturel



 ZNIEFF (type1)
 ZNIEFF (type2)

Ech : 1/15 000 ème

Patrimoine naturel

La qualité patrimoniale des causses de Limogne n'a sûrement pas la notoriété départementale qu'elle mérite. Sur la commune de Laburgade se trouve en partie la ZNIEFF des "pelouses et landes des serres bois du peyrefie et des carbonnières". Ce site a également été reconnu « zone d'intérêt écologique majeur » par le Parc Naturel Régional. A l'extrémité sud-ouest se trouve une autre zone d'intérêt écologique majeur.

La richesse patrimoniale naturelle de la commune repose sur un environnement banal au premier abord, mais qui se révèle d'une grande richesse à qui sait regarder. Ces richesses écologique et paysagère vont au-delà d'une simple reconnaissance "scientifique", ce sont également des facteurs essentiels en terme d'accueil de populations, que ce soit de nouveaux résidents permanents, des résidents saisonniers ou des touristes de passage. La commune exploite cette dernière filière en proposant des sentiers de randonnées. A noter également que la commune est traversée par le GR 65, chemin de Saint-Jacques de Compostelle très fréquenté.

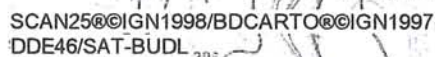
La richesse du milieu naturel peut être mise en péril par trois facteurs principaux :

- ↳ Le passage en fond de vallée du Tréboulou de l'autoroute A20, altère forcément la qualité environnementale de ce territoire.
- ↳ La seconde menace plus pernicieuse, est l'urbanisation ; dans ce territoire sous influence du développement de l'agglomération cadurcienne, la construction grignote l'espace, le fractionne, l'artificialise.
- ↳ Enfin, le recul de l'agriculture, se traduit par une déprise agricole dont un des effets visibles est l'enfrichement et donc une perte de diversité des milieux.



...des paysages de qualité !

L'attrait "patrimoine naturel" de la commune de Laburgade n'est pas flagrant. Cependant, la préservation de ces paysages typiques passe au travers d'une bonne gestion de l'espace, indispensable pour la mise en valeur et la pérennité de ce territoire.



Constat de l'urbanisation

Le village

Organisé autour d'une "place-carrefour" le village essaie d'imposer dans le paysage environnant sa silhouette, mais en vain, son clocher n'étant que peu perceptible.

Le village est formé de la juxtaposition de sièges d'exploitations agricoles et, par conséquent, présente un tissu peu aggloméré. Cette particularité a peut-être comme conséquence une faible désaffectation du bâti en centre-bourg, au contraire de nombreux autres villages.

La présence de fermes dans le tissu urbain favorise une certaine animation qui manque si cruellement ailleurs.



Place du village

Certains abords du village offrent des possibilités d'extension de l'urbanisation qui doivent contribuer à boucher, dans un premier temps, les "dents creuses".

De manière à ne pas contrarier l'évolution éventuelle des installations agricoles installées dans le bourg, il convient de préserver leurs abords immédiats.

La réalisation d'une salle polyvalente au cœur du village participe à sa recomposition et à sa revitalisation.

Le tableau du village ne serait pas complet sans évoquer ce qui fait la notoriété locale de Laburgade, le chemin des puits, emblématique de l'histoire des causses et des caussenards.

*Carte communale - rapport de présentation****Le hameau de l'Escalier***

Seul véritable hameau de la commune, il occupe une situation privilégiée en s'intercalant entre Laburgade et Aujols.

Les potentialités importantes de ce secteur doivent être étudiées dans un souci de maîtrise et de gestion de l'espace, afin d'éviter l'étalement de l'urbanisation tel qu'il se produit actuellement.

Une grande partie du hameau accueille une casse auto qui s'intègre difficilement au bâti ancien de qualité; intégration d'autant plus difficile que cette activité occupe une superficie importante.

Le réseau diffus de l'habitat agricole

Les exploitations agricoles, en dehors du bourg, sont quasiment absentes du territoire communal. Par contre, il est à remarquer la présence de nombreux corps de ferme de grande qualité. Ce bâti traditionnel est souvent restauré par des non-agriculteurs, soit en résidence principale, soit en résidence secondaire. Dans leur voisinage immédiat, de nouvelles constructions sont venues s'implanter, avec plus ou moins de réussite. De ce fait il reste très peu de bâti vacant non aggloméré.



Ancienne ferme isolée

*Carte communale - rapport de présentation****L'habitat récent***

On peut identifier 6 lieux de développement de l'urbanisation contemporaine :

↳ Autour du village, à l'Est le long de la route de Cremps, au sud-est vers le Mas de Sabrié, au sud dans le secteur du Barry. Le village n'a connu aucun développement sur ses fronts Est et Nord, principalement du fait d'activités agricoles.

↳ Autour du hameau de L'Escalier, principalement en partie sud et Est ; Le maillage des chemins ruraux offre une alternative intéressante à la tendance au développement linéaire autour de la RD10.

↳ Au lieu-dit Cantaronne, où un petit groupe d'habitation (4) occupe de grandes parcelles.

↳ A Biargues, en prolongement d'un hameau de la commune de Cremps, des maisons s'insèrent dans des parcelles boisées.

↳ le lieu-dit Le Pessou accueille un petit lotissement communal au mode d'urbanisation réussi et qui plus est, conforté par la présence d'équipements sportifs publics..

↳ Enfin entre Le Pech et Labouissière, 2 hameaux anciens sont confortés par 4-5 constructions plus récentes. A l'écart du Pech, une construction contemporaine s'est implantée en belvédère sur la vallée. Ce type d'implantation est, d'un point de vue paysager, fortement préjudiciable.

D'une manière générale, les constructions neuves rompent avec les modes traditionnels d'implantation. Ces derniers avaient un souci d'économie d'espace, préservant la terre, alors ressource. Désormais les maisons s'implantent au milieu de grandes parcelles, elles gèlent de grandes unités foncières dévolues au seul agrément des occupants. Ce mode d'occupation ne peut s'instaurer comme modèle car il est générateur d'une quantité de dysfonctionnement :

- consommation foncière au détriment des autres usages de l'espace, notamment l'agriculture.
- coût des équipements prohibitifs et contraintes techniques liées à la dispersion
- individualisme poussé à l'extrême, perte de lien social
- altération des paysages (mitage, perte de relation du bâti au territoire, importations de plantes exogènes...)
- atteintes au milieu naturel (destruction des milieux naturels, cloisonnement de l'espace, nuisances)
- perte de la qualité de vie qui fait l'attrait de la commune.

Le bâti ancien n'offre plus, que très sporadiquement ou en centre-bourg, des potentialités de restauration à des fins d'habitation. En tenant compte de l'ensemble des composantes du territoire, la commune dispose de réelles possibilités de développement de l'habitat, que ce soit à proximité du village ou des hameaux de la commune.

Néanmoins ce développement ne peut se concevoir que dans un souci de gestion économe d'une ressource rare qu'est le foncier.

Synthèse des enjeux

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

↳ Le réseau **routier** permet de situer Laburgade au carrefour de deux routes départementales qui irriguent le Causse de Lalbenque. D'une part la RD10, de Lalbenque à Aujols, puis Saint-Cirq-Lapopie ; D'autre part, la RD22 vers Cahors. Les orientations d'urbanisme doivent veiller à pérenniser les fonctions de transit de ces voies et assurer la sécurité des riverains et usagers.

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

↳ L'**agriculture** est encore bien présente, notamment du fait d'exploitations concentrées autour du village. Néanmoins, l'observation des mutations enregistrées dans les communes avoisinantes n'est guère encourageante. La commune est de plus en plus largement occupée par des **boisements** (même si ceux-ci sont parfois des truffières).

↳ La commune organisée en un maillage de village, hameaux et ensembles isolés dispose de **bâtis 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 « paysagèrement fermés »** (espaces boisés) pour développer des secteurs d'habitat sans impact important dans le paysage. **Reproduire les modes d'implantation traditionnels** 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.



...concilier l'activité agricole et le développement de l'habitat

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.

NB : Le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy propose des conseils aux particuliers en matière de construction

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

Le village de Laburgade est composé d'un noyau bâti central, puis d'un tissu qui s'effiloche vers des Mas situés à sa périphérie. Il conserve quelques capacités de densification de la zone urbanisée. Des possibilités d'extension sont également envisageables.

Les RD10 et 22 sont les principales routes traversant le village. Une urbanisation linéaire le long de ces axes n'est pas souhaitable pour diverses raisons :

- Problèmes de multiplication des accès induisant une insécurité
- Perte d'identité et problème de perception des bourgs noyés dans un tissu bâti éclaté
- Risque de perdre des possibilités d'urbanisation en épaisseur
- Risque de dévalorisation des paysages perçus depuis la route

Les principales caractéristiques du village sont : un regroupement de sièges d'exploitations agricoles toujours en activité, un bâti plutôt lâche, une silhouette de village difficilement perceptible, des lieux de qualité (place, chemin des puits, salle polyvalente, certains bâtis privés).

Les fronts bâtis à préserver sont ceux que l'on découvre par la RD22 en venant de Cahors et par la RD10 en venant d'Aujols (entre autre au titre des enjeux du PNR). Aussi, et conformément avec le parti de ne pas urbaniser le long des routes principales, les extensions, sur les fronts ouest et nord, ne sont pas souhaitables. Autrement dit, toute urbanisation au nord de la RD22 est à proscrire.

Au sud de la RD22, le village offre des potentialités intéressantes. Le micro-paysage fait de dolines guide nos propositions. A l'Est entre la RD22 et le Mas de Sabrié, un espace semble propice à l'urbanisation :

- en continuité du village
- dessertes possibles par des voies communales, nombreuses dans ce secteur
- possibilité de redonner une continuité entre le village et le Mas de Sabrié, dans un secteur aujourd'hui un peu confus.

A l'ouest, le long de la voie communale, quelques dents creuses subsistent aux abords immédiats du centre du village.

Il est proposé :

- ↳ de fermer toute possibilité d'urbanisation au nord et à l'ouest du village
- ↳ de limiter l'urbanisation le long des routes départementales aux dernières maisons existantes sans possibilité d'extension
- ↳ d'étendre les zones constructibles vers le Sud-Est (Mas de Sabrié, Peyrières)
- ↳ d'étendre les zones constructibles vers le Sud-Ouest (en continuité du lotissement du Pessou)

En dehors des extensions extérieures au village (Mas de Sabrié, Pessou), le potentiel d'urbanisation est limité à une dizaine de constructions. Néanmoins, des alternatives peuvent et doivent être recherchées par la collectivité pour proposer du logement sous des formes plus denses (en continuité avec le cœur de village), par exemple en développement une offre locative.

*Carte communale - rapport de présentation***Hameau de l'Escalier**

L'image de ce hameau est fortement marquée par la casse auto (installation classée), de par la nature même de l'activité et par la place qu'elle occupe. Il n'est pas possible, pour des raisons évidentes de voisinage et pour ne pas compromettre un futur agrandissement de l'entreprise, d'envisager une extension de l'urbanisation en continuité de cette activité.

Seul le sud du hameau offre des possibilités d'urbanisation, soit en bouchant des dents creuses, soit en continuité du bâti existant.

Pour les raisons énoncées ci-dessus, l'extension de l'urbanisation le long de la RD10 est à proscrire. D'autres alternatives semblent plus viables.

Il est proposé :

↳ De maintenir l'inconstructibilité de la parcelle 782 ; Celle-ci située au cœur du hameau de l'Escalier est ceinturée de voie publique, un calvaire en marque un des angles. De par sa situation et sa configuration, et malgré son caractère privé, cet espace s'apparente à un « couderc ». Il convient de conserver cette parcelle non bâtie et si possible de lui rendre une vocation publique, et ce d'autant plus que le hameau de l'Escalier accueille de plus en plus de constructions et donc des enfants en mesure d'apprécier un tel terrain de jeu.

↳ d'étendre les zones constructibles vers le Sud ; la limite de la zone constructible étant marquée par une combe.

↳ d'étendre les zones constructibles vers le Sud-Est autour d'un réseau de chemins ruraux qui desservent actuellement 4 constructions récentes. Compte tenu de sa taille la parcelle 790 doit être lotie avant d'être urbanisée.

Le potentiel ouvert à la construction est estimé de plus de 4 ha, soit environ une quinzaine de nouvelles constructions sur des lots moyens de plus de 2500 m².

Les autres lieux d'urbanisation

↳ **Cantaronne** : Une zone constructible existait dans le MARNU. Une extension est proposée vers la RD10. A l'autre extrémité de la zone, le long du chemin rural, des travaux d'équipements et de viabilisation seront nécessaires préalablement à l'urbanisation (un recours au régime de participation pour voiries et réseaux est envisagé). Sur ce secteur plus de 4 ha sont ouverts à l'urbanisation, soit la possibilité de construire au minimum 10 nouvelles constructions d'habitation sur de grandes parcelles.

↳ **Biargues** : En limite de la commune de Cremps et du hameau de Biargues, la zone constructible est étendue. Au sud le chemin rural marque la limite physique de la zone. Le boisement des parcelles, à conserver, permet une bonne intégration. A noter que l'éloignement entre ce site et le village et l'absence de connexion directe ne favorisant pas le lien social au sein de la commune. Le potentiel des zones non bâties est estimé à 5 constructions.

↳ **Labouissière** : Une extension de la zone constructible est proposée autour d'un chemin de servitude, amené à devenir chemin rural. Des travaux de viabilisation seront nécessaires (un recours au régime de participation pour voiries et réseaux est envisagé). Le potentiel de ce secteur est d'environ 4 ha, soit une dizaine de constructions sur des lots de grande superficie (4000 m² en moyenne).

Carte communale - rapport de présentation

↳ **Le Pech** : L'urbanisation en corniche au dessus-de la vallée est à proscrire. Une extension mesurée est proposée sur le plateau, côté nord-est du chemin rural. Sur ce secteur l'urbanisation est fortement consommatrice de foncier. Le potentiel résiduel est estimé à 3 constructions nouvelles.

↳ **Le Pessou** : C'est notamment le site sur lequel s'est développé un petit lotissement. La géographie sur ce site et les amorces de viabilisation réalisée par la collectivité, sont tout à fait favorables à une extension d'urbanisation. Le mode du lotissement est à privilégier compte tenu de la taille importante des parcelles. A terme, l'aménagement du site doit permettre d'opérer un bouclage de voirie entre la voie communale et la RD 10. Le potentiel du secteur constructible inscrit en carte communale est évalué à 3 ha, soit une douzaine de constructions avec des lots moyens de 2500 m².

↳ **Peyrières** : Il s'agit d'une possibilité d'extension au sud-est du village, au-delà du Mas de Sabrié. Une rupture d'urbanisation est marquée entre le Barry et le Mas de Sabrié. Cette « zone verte » correspond à 2 têtes de combes. Au sud-est du Mas de Sabrié, un espace constructible se développe de part et d'autre de la voie communale pour un potentiel de 8 à 10 constructions. A plus longue échéance, l'urbanisation pourra éventuellement se poursuivre vers le sud à partir des voiries existantes.

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 sont basées sur l'hypothèse d'une accélération du rythme de la construction de la commune de Laburgade et ont été limitées aux abords des lieux bâtis existants, avec pour principale préoccupation de limiter les risques de mitage. Le potentiel constructible est élevé, estimé à environ 75 constructions sur près de 25 hectares (hypothèse d'une densité faible) ; l'intervention de la collectivité est primordiale en matière de foncier et de réseaux pour garder un contrôle des modalités de ces urbanisations futures.

La Carte Communale de Laburgade s'inscrit en continuité du MARNU appliqué durant 4 années. 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 Laburgade est dans un territoire à la fois :

- **proche de Cahors**
- **proche de l'échangeur A20**
- **proche du site d'appel de Saint-Cirq-Lapopie**
- **et au cœur du pays de la truffe.**

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 20 avril 2005.

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 :

↳ **dans le village**, une partie de la parcelle 867 en bordure de la RD 10, est intégrée à la zone constructible, en prolongement de la parcelle 814.

↳ **Au Mas de Sabrié**, les parcelles 60, 61 et 814 qui étaient en zone constructible du MARNU sont intégrées à la zone constructible de la carte communale.

↳ **Au hameau de l'Escalier :**

- la parcelle 790 est intégralement constructible sous réserve de la réalisation d'un lotissement (dont le principe est acté par les élus, l'Etat et le propriétaire), le but étant la gestion économe de cet espace dans le respect de la qualité architecturale environnante.
- les parcelles 774 et 947 sont intégrées à la zone constructible (Ca), zonage ne pouvant accueillir que des constructions à vocation d'activité artisanale ne générant pas de nuisances sonores...
- la parcelle 782 est intégrée partiellement en zone constructible afin de conserver la partie nord où se situe le calvaire, vierge de construction, afin de lui donner un jour sa vocation de couderc, d'espace public.
- La parcelle 705 est partiellement rendue partiellement constructible en s'alignant sur la zone constructible de la parcelle 713.

La zone Ca concerne les espaces potentiellement constructibles destinés aux activités non génératrices de nuisances majeures (sonores, sécurité routière, olfactives etc-) pour les habitations proches. Ces secteurs sont constructibles sous les mêmes réserves que les zones C.