

Mairie
de
MONTDOUMERC



ARRIVÉ le :
28 MARS 2007
PREFECTURE DU LOT

direction
départementale
de l'Équipement
Lot

MONTDOUMERC

Carte communale



Rapport de présentation

Octobre 2006

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal
en date du... 06/03/2007 ...
approuvant la carte communale



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral du... 2006 ...
approuvant la carte communale

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Louis-Xavier THIRODE

Sommaire

↳ Avant propos	p. 1
↳ Situation	p. 3
↳ Socio-économie	p. 5
↳ Topographie	p. 9
↳ Occupation du sol	p. 11
↳ Constat de l'urbanisation	p. 13
↳ Réseau routier	p. 19
↳ Risque naturels	p. 22
↳ Synthèse des enjeux	p. 23
↳ Principes généraux	p. 24
↳ Propositions	p. 25
↳ Incidences sur l'environnement	p. 29
↳ Conclusion	p. 30

avertissement : les cartes communales sont 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

Un peu plus de 3 ans après l'approbation de la carte communale, la commune de Montdoumerc a décidé d'engager une révision de son document d'urbanisme. D'une part, certaines zones constructibles se sont remplies, d'autre part certaines parcelles inscrites alors en zone constructible de la carte communale sont « gelées ». Les sources de ce constat sont diverses :

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

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

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

↳ **Satisfaire la demande croissante de la population, de terrains pour construire sur un territoire au charme indéniable**, mais ce, justement, en préservant au mieux, ce qui en fait son attrait.

↳ **Ne pas hypothéquer son avenir, par une consommation déraisonnée de l'espace.**

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

↳ **Le rapport de présentation** :

- 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, 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. 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 :

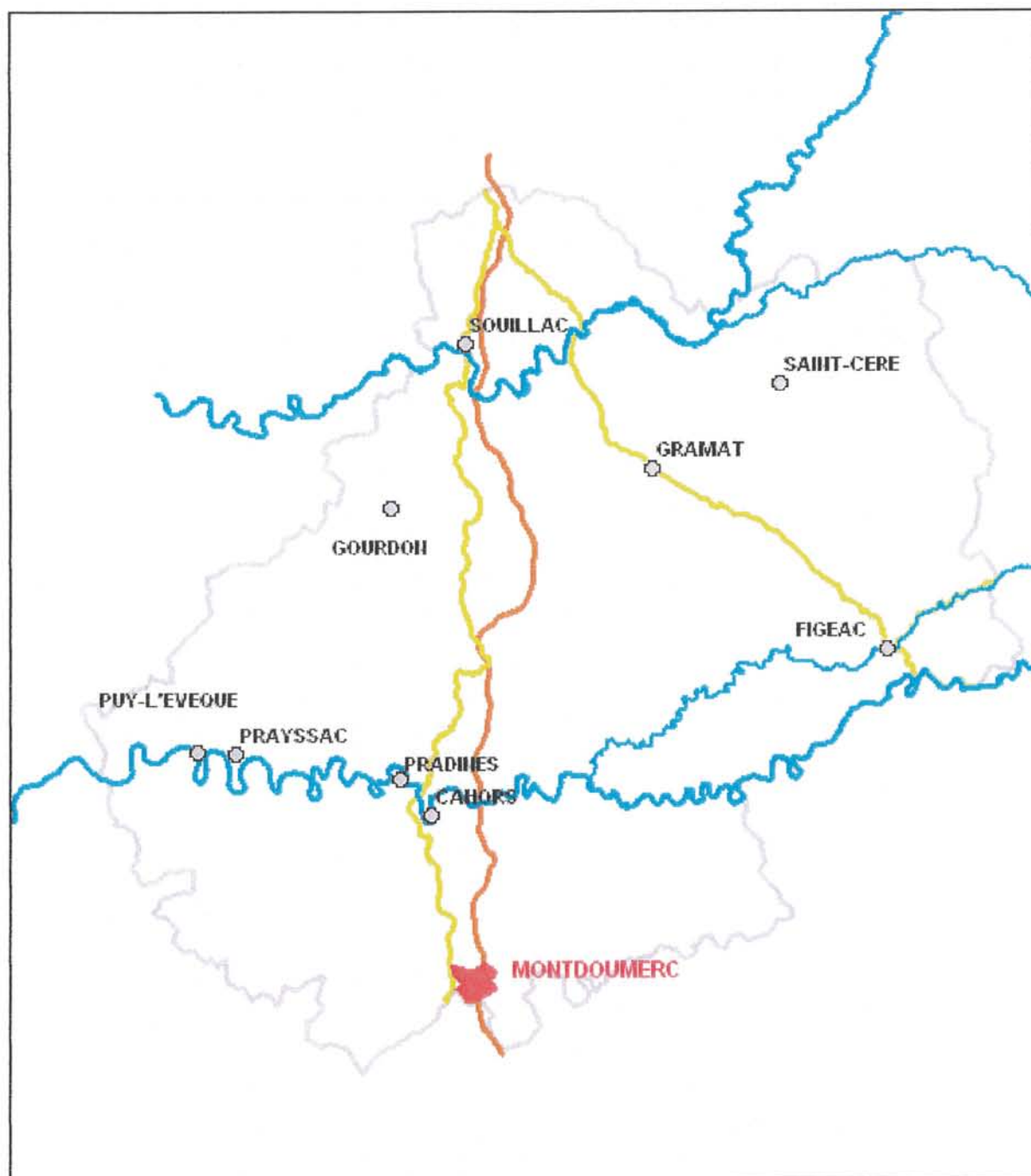
« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

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. »

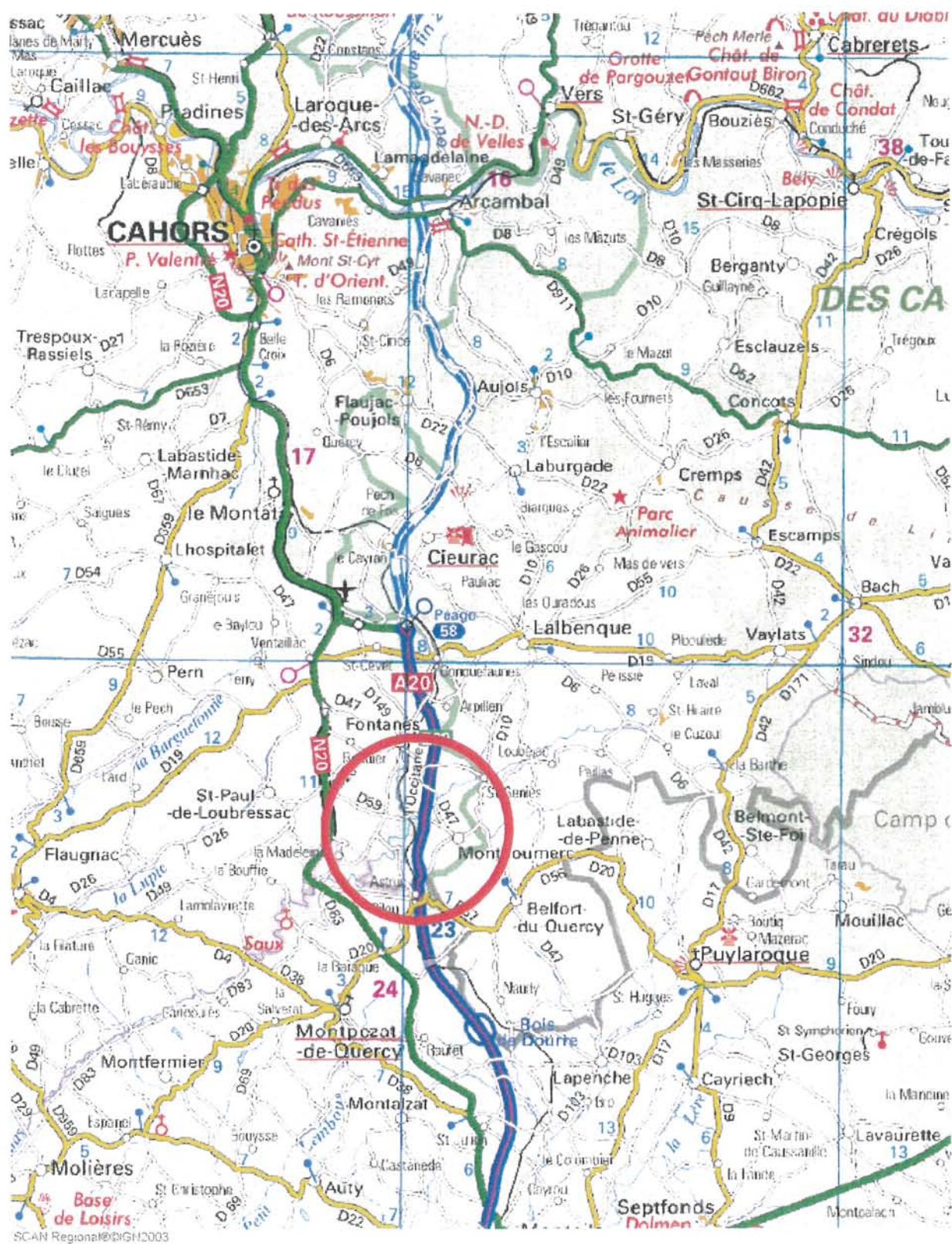
Situation



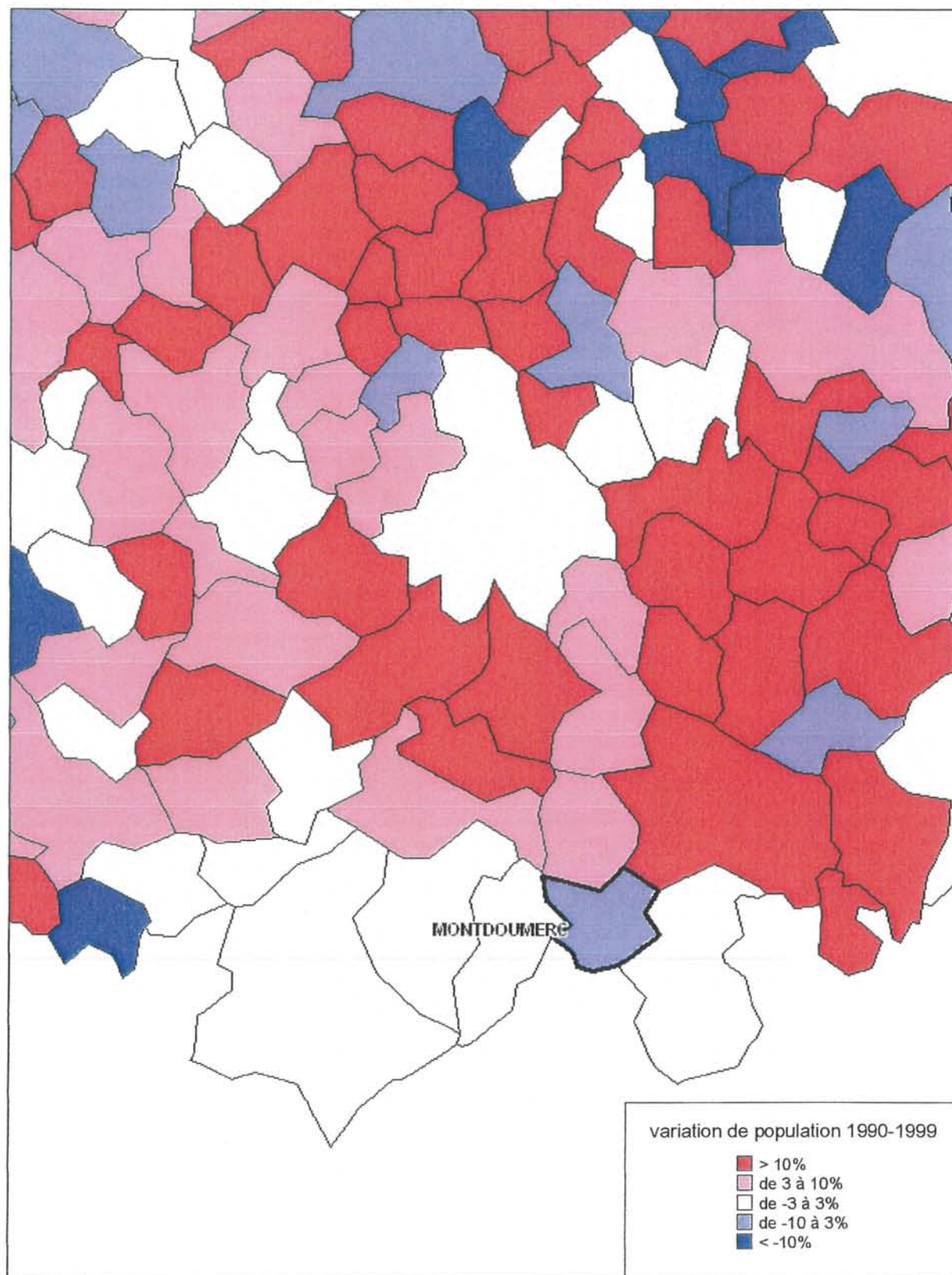
Montdoumerc appartient au canton de Lalbenque et depuis le 1^{er} janvier 1999 à la communauté de communes du pays de Lalbenque (regroupant les communes du canton sauf Fontanes).

La particularité de cette commune est sa situation à l'extrême sud du département, dans un secteur de transition entre les vallées du Tarn et Garonne et les Causses Lotois. La RN 20 marque la limite Ouest de la commune. Elle est traversée en son milieu par la voie ferrée et par l'autoroute A20.

Carte Communale - rapport de présentation



Démographie



GEOFLA#21GN1997

Socio-économie

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

démographie

Avec le dernier recensement général de la population, c'est une petite révolution qui s'abat sur la commune de Montdoumerc. Depuis les années 60, la population de Montdoumerc était en constante croissance, une croissance soutenue par un solde migratoire largement positif.

On pouvait légitimement penser que ce phénomène allait perdurer dans la décennie suivante. Or, le recensement de 1999 fait apparaître une baisse de population de 21 habitants. Si, comme dans la majorité des communes lotoises le solde naturel est nettement négatif, le solde migratoire, qui ailleurs induit des augmentations de population, est ici presque nul.

Cependant, ce phénomène observé n'est peut-être que conjoncturel, et on peut penser que si le recensement avait été effectué quelques mois plus tard (après l'ouverture de la MARPA), les résultats auraient été différents.

habitat

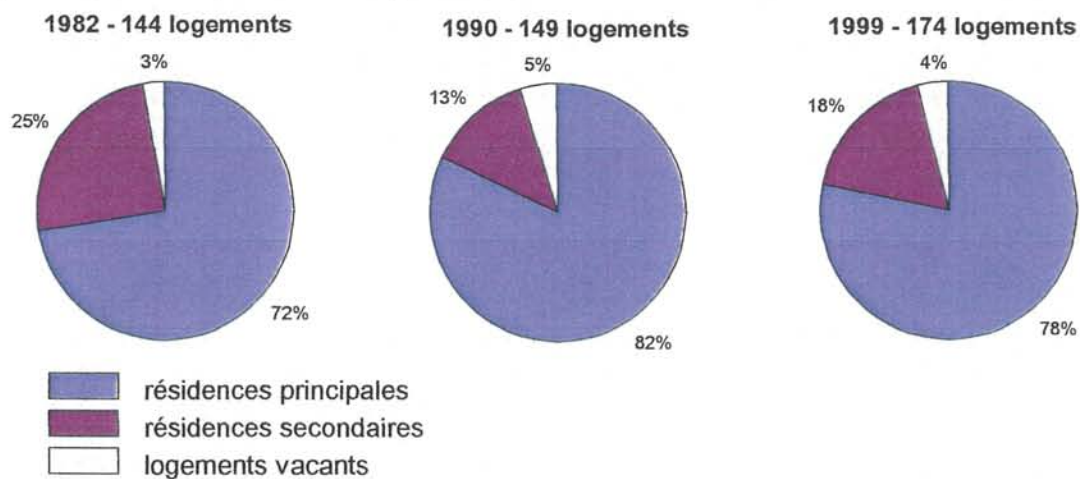
Alors que le nombre de logement a continué d'augmenter de manière significative (+ 25 logements entre 1990 et 1999) la taille des ménages a chuté plus rapidement qu'ailleurs (cet indicateur passe de 3.09 en 1990 à 2.63 en 1999). Ce chiffre reste largement supérieur à la moyenne départementale (2.28) et laisse présager une poursuite de l'évolution aujourd'hui constatée.

Il se trouve que dans la même période le marché de l'immobilier semble avoir été parasité par le marché de la résidence secondaire. Entre 1982 et 1990, on a assisté à un transfert du parc de résidences secondaires vers le parc de résidence principale (et ce à parc total quasi constant : + 5 logements). Entre 1990 et 1999 c'est un phénomène complètement différent, puisqu'en même temps qu'une forte augmentation des résidences principales (+13), on relève un accroissement équivalent en résidences secondaires (+12). Ainsi, Montdoumerc retrouve des ratios qui tendent à se rapprocher des moyennes départementales.

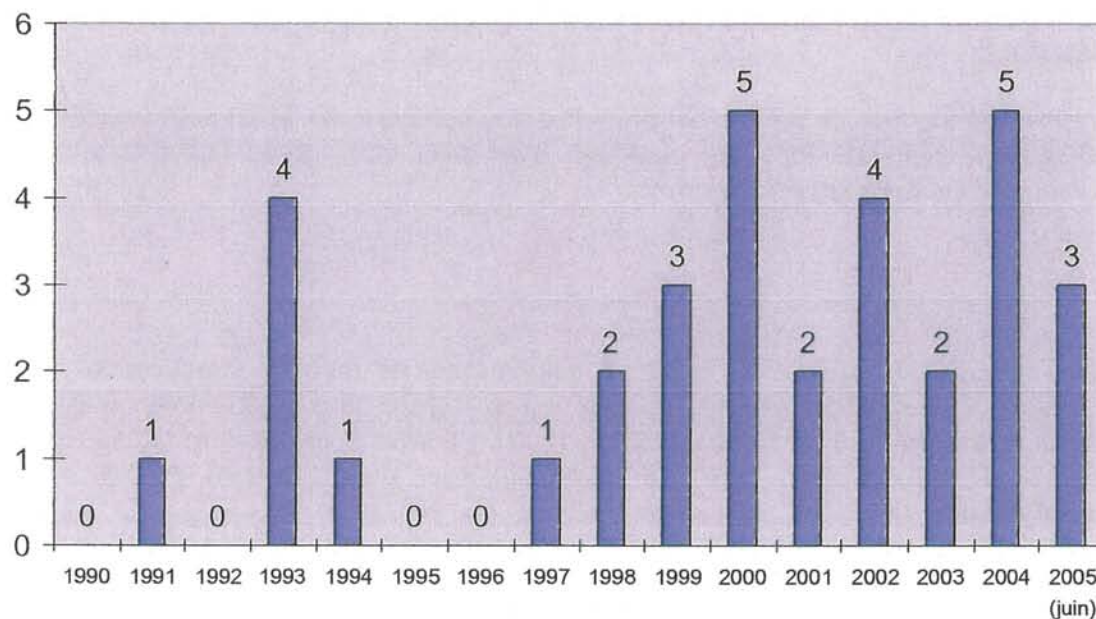
Le rythme de la construction de logements neufs est très fluctuant. En tout état de cause, la construction de la MARPA n'est pas sans effet. On observe une accélération sur les dernières années.

Les logements vacants sont peu nombreux sur la commune et il semble que le bâti ancien à réhabiliter ne représente plus un gisement important pour la création de nouveaux logements.

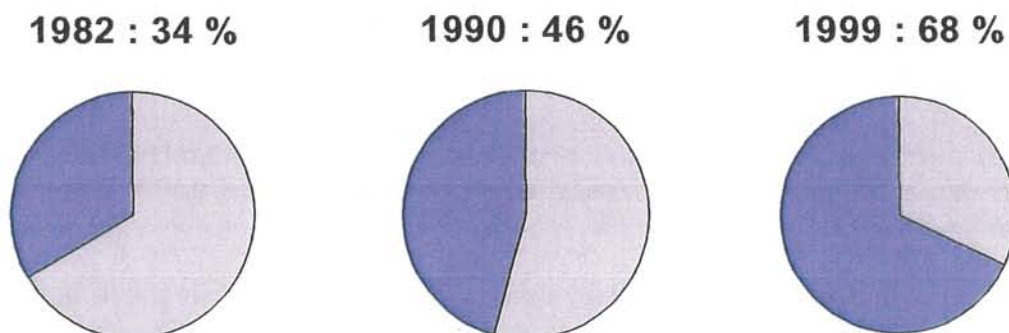
Répartition du parc de logement



Nombre de logements autorisés



Part des Actifs travaillant en dehors de la commune



économie / emploi

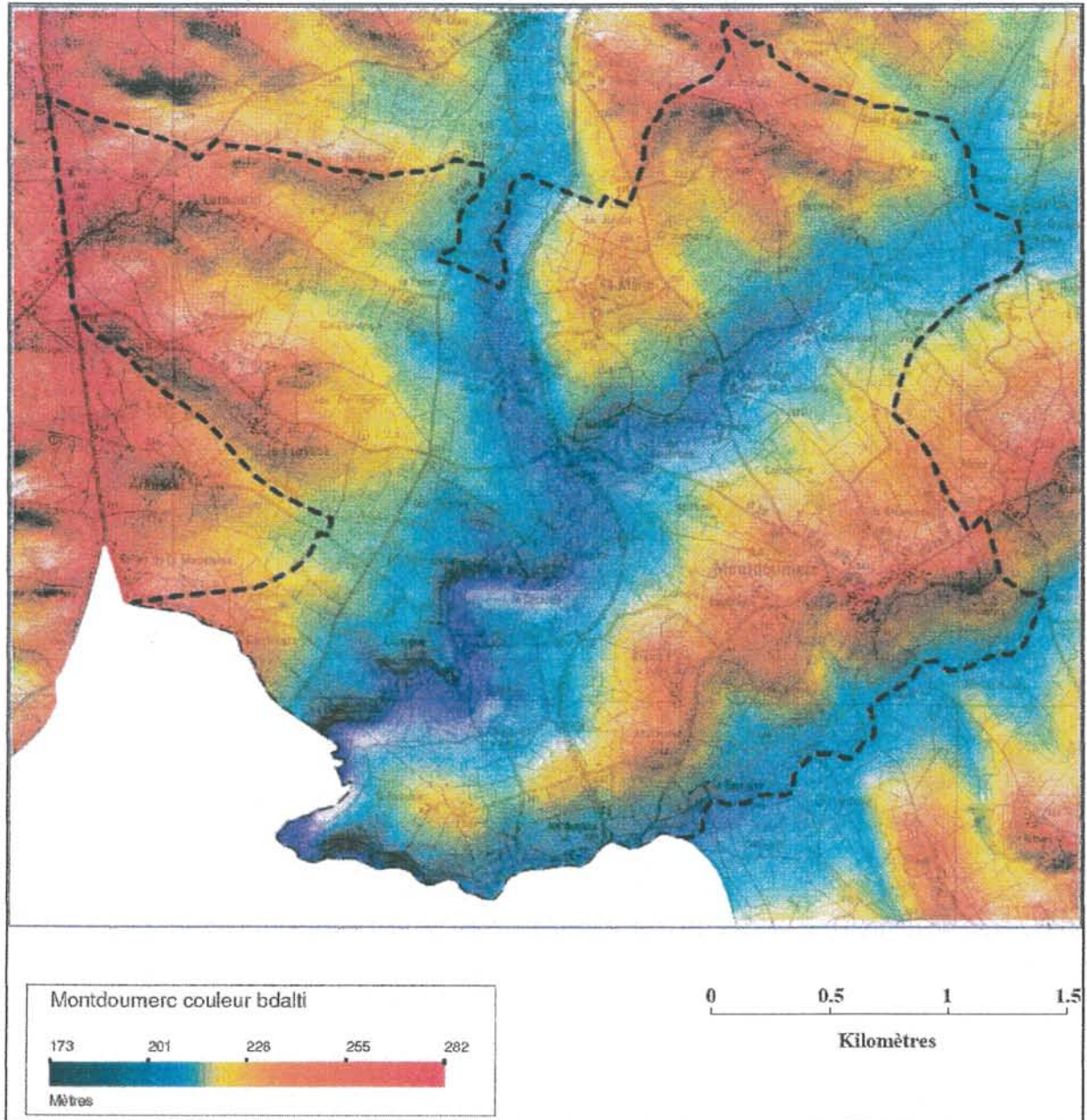
La principale activité économique de Montdoumerc est l'activité agricole. Mais si cette activité semble pérenne par certains aspects (cultures à haute valeur ajoutée comme le melon, les fruits et légumes), on assiste à un tassement et là encore les évolutions montrent une tendance de la commune à se rapprocher des caractéristiques plus classiques de la majorité des communes lotoises :

- ↳ diminution de la part des actifs agricole au profit du secteur tertiaire
- ↳ vieillissement de la population et baisse du taux d'activité
- ↳ augmentation du nombre d'actif travaillant en dehors de la commune

Par ailleurs, la commune compte quelques activités, localisées à proximité de la route nationale ou au hameau de Sautel. Si l'effet économique constaté est valorisant pour la commune, en terme d'emplois, de dynamisme et de ressource, il faut également songer à l'avenir. C'est à dire conserver des potentialités d'extension de ces activités pour en assurer la pérennité économique et tenir compte des nuisances induites. Par conséquent, un éloignement minimum devra être recherché entre activités et secteurs d'habitat.

Encore une fois la mobilité des actifs apparaît comme une tendance lourde. La part des actifs résidants sur la commune et allant travailler à l'extérieur a doublé en moins de 20 ans.

Carte de la topographie



BDCARTO@IGN2003 - BDALTI@IGN1988

Topographie

Montdoumerc fait partie de l'entité paysagère du **Quercy blanc**, territoire composé de calcaires marneux particulièrement sujets à l'érosion. C'est un paysage aux formes arrondies où alternent serres et vallées.

Les serres, déchiquetées en une succession de promontoires et reculées, forment des plateaux étroits et allongés où affleurent des calcaires blancs.

Entre serres et vallées s'étendent des versants plus ou moins abrupts pouvant varier de pentes très douces jusqu'à de petites falaises.

Cette géographie particulière est très pénalisante pour les échanges au sein du territoire : passage d'une vallée à une autre, desserte des promontoires où se localisent les exploitations agricoles parfois en cul de sac.

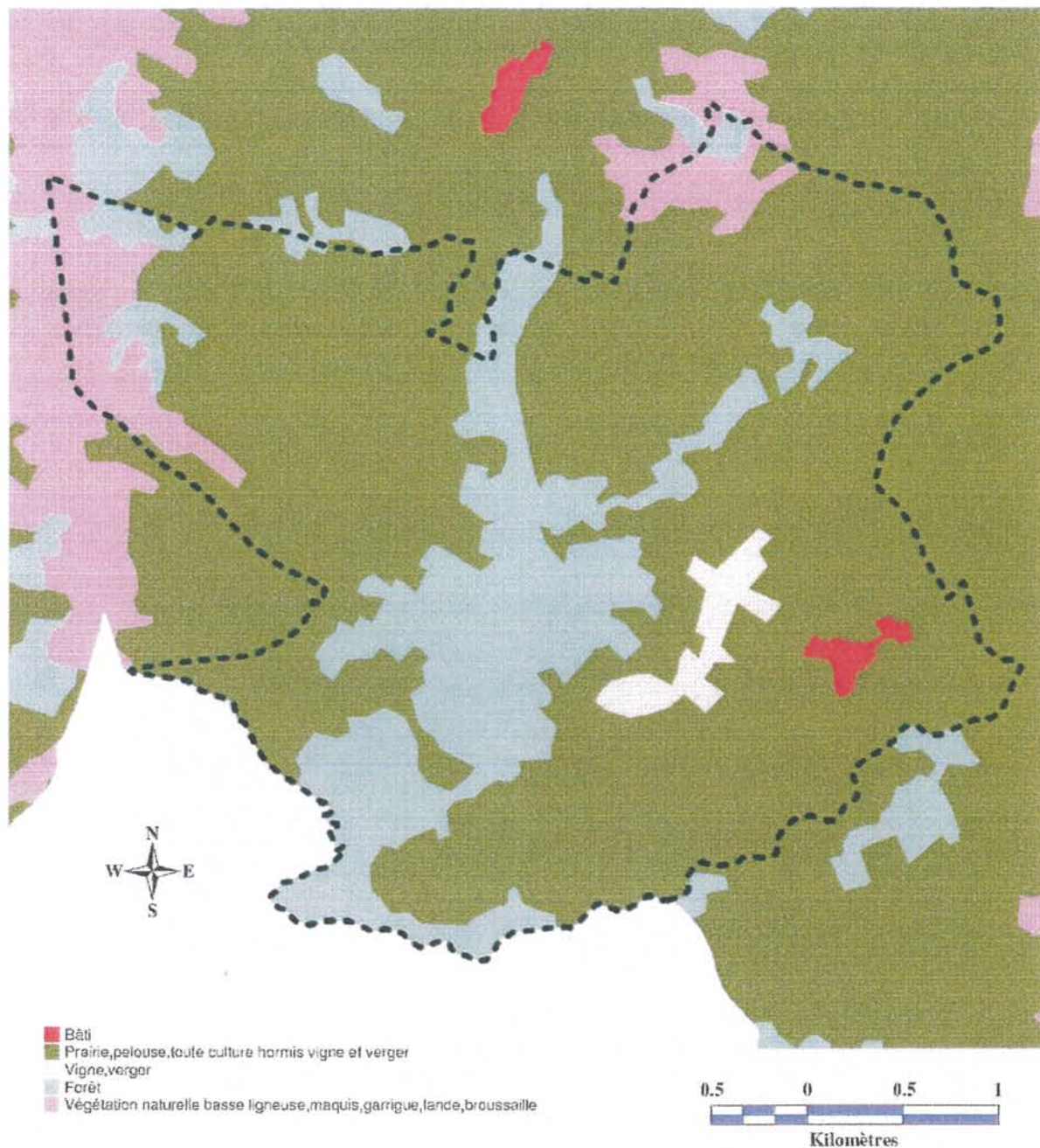


La commune est traversée du nord-est au sud-ouest par le ruisseau du Lemboulas qui ouvre une vallée sinueuse doucement vallonnée dont le fond est souvent occupée par des boisements.

Plus que le risque d'inondation, c'est la protection des zones humides qui doivent inciter à préserver les abords du ruisseau de toute urbanisation.

Une topographie qui s'identifie aux reliefs du Quercy Blanc pour cette commune dont l'identité est également liée au Lemboulas, ruisseau qui occupe le cœur du territoire.

Carte de l'occupation du sol



code	nature	pourcentage_commune	Pourcentage_département
1	Bâti	0,62	1,31
4	Prairie, pelouse, toute culture hormis vigne et verger	71,29	48,64
5	Vigne, verger	1,99	0,97
6	Forêt	21,09	43,79
7	Végétation naturelle basse ligneuse, maquis, garrigue, lande, broussaille	4,99	4,78

BDCARTO@@IGN2004

DDE46/SAT-BUDL

Occupation du sol

Au premier abord, le territoire semble intégralement voué à la cause de l'agriculture (cf. carte Occupation du sol).

Une analyse plus fine montre la présence de boisements dans les secteurs à fortes pentes ou dans la vallée du Lemboulas.

Cependant, le pourcentage de terres agricoles est considérable (70% contre 49% pour l'ensemble du département). La carte ci jointe localise des vergers aux endroits où ils forment un ensemble homogène suffisamment grand.

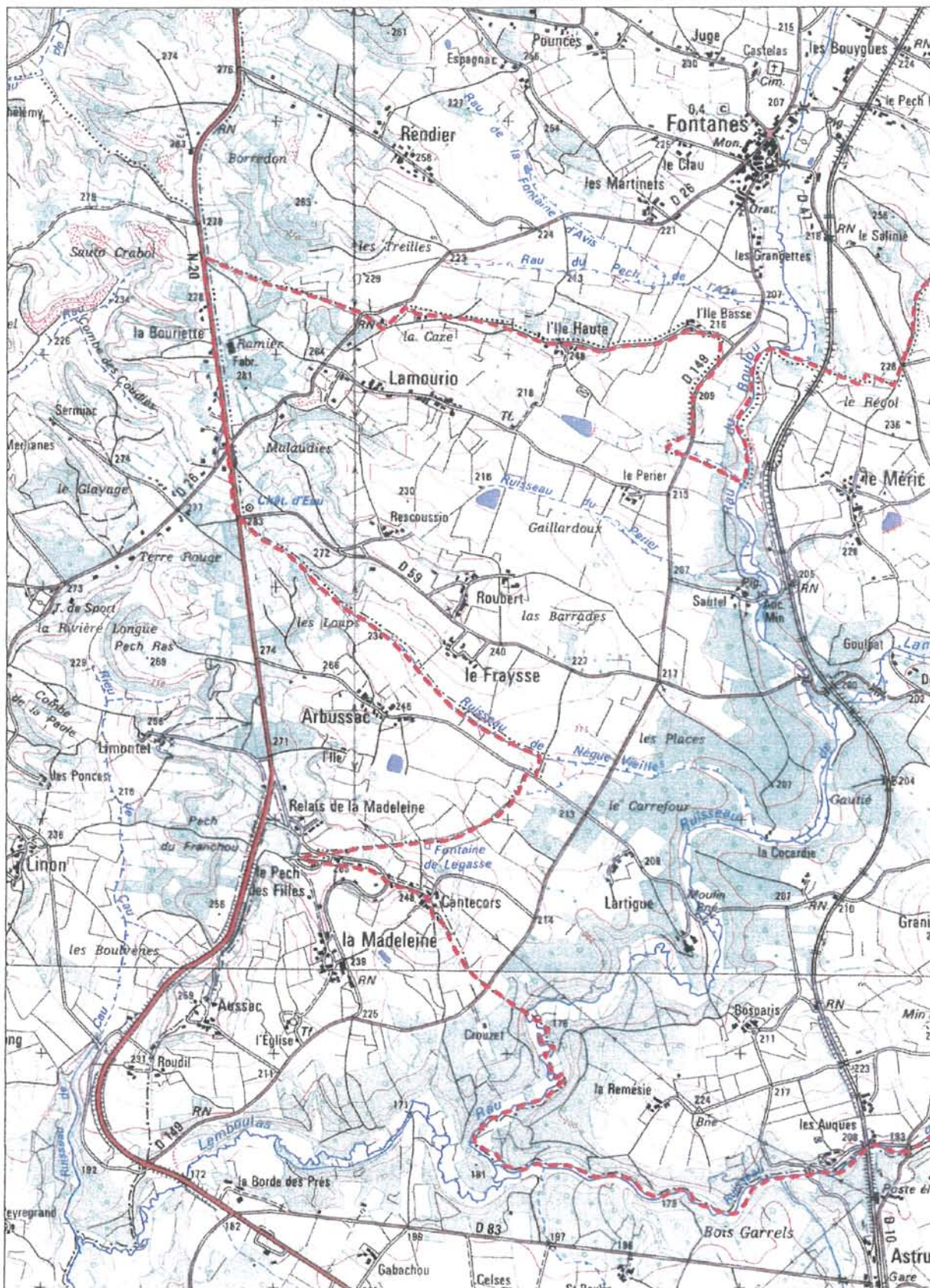
Une telle occupation du sol a pour conséquence d'avoir des paysages ouverts. Les lieux abrités par un boisement sont limités, les perceptions sont lointaines, le relief est parfaitement lisible.



Au cœur de ce territoire où l'agriculture occupe une place prépondérante, la vallée du Lemboulas, inventoriée au titre de la directive européenne « Habitats » et le Bois de Lartigue figurant dans l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) apparaissent comme une oasis boisée dans un paysage largement ouvert. La préservation de ces espaces est fondamentale.

L'agriculture occupe la quasi totalité du territoire. Seule la vallée du Lemboulas offre des espaces boisés. La conservation des espaces naturels de la vallée du Lemboulas et du bois de Lartigue est primordiale.

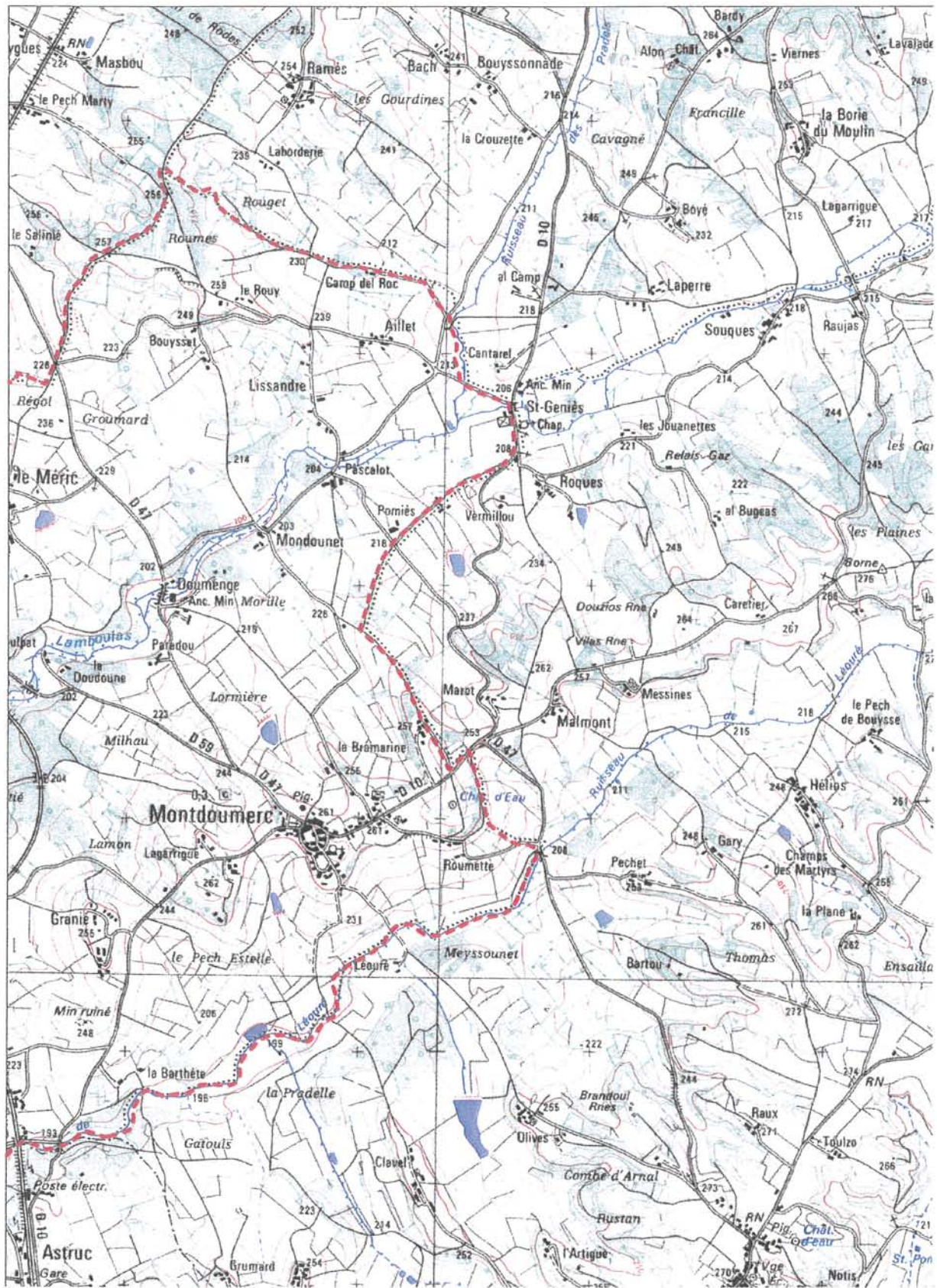
Constat de l'urbanisation



SCAH25@IGN2001

MONTDOUMERC

Carte Commune - rapport de présentation



Le Village

Le village possède la caractéristique d'une implantation emblématique du Quercy blanc. Positionné en hauteur, sur une serre, il profite d'une avancée pour dominer une vallée. L'urbanisation se développe en forme de Y pour s'adapter aux contraintes du relief. Le village est positionné à un carrefour de routes départementales.

Le village se compose d'exploitations agricoles et de bâti ancien. Il y a peu ou pas de bâti récent en dehors des équipements publics (salle des fêtes, MARPA).

Ces derniers jouent un rôle majeur dans la structure du village en venant densifier le tissu de l'entrée ouest autour du couderc.

Du fait de sa position dominante, le village est perceptible de loin et notamment depuis l'autoroute.



Le réseau des fermes et des hameaux

Les hameaux reprennent le plus souvent un modèle d'implantation répondant à diverses logiques :

- ↳ profiter d'un lieu agréable à vivre (ensoleillé, vue lointaine)
- ↳ position défensive stratégique
- ↳ souci d'économie des terres arables
- ↳ et surtout, profiter de la résurgence des sources, à la rupture de pente, sous le plateau calcaire.

Le mode d'implantation des fermes est identique à celui des hameaux. Elles se succèdent d'un promontoire à l'autre dominant leur terroir, participant ainsi à l'image vivante des paysages du Quercy blanc.

Ce patrimoine d'origine agricole alimente le marché immobilier que ce soit en résidences principales ou secondaires. Ceci étant, l'activité agricole, intense sur l'ensemble du territoire, explique le nombre très important d'exploitations agricoles en activité.

Le bâti ancien, qu'il soit esseulé ou regroupé en plusieurs bâtiments, est dans la plupart des cas remarquable par le choix de son implantation, la qualité des matériaux employés et par l'harmonie de ses volumes.



MONTDOUMERC

Carte Communale - rapport de présentation



L'habitat récent, les activités

L'urbanisation récente n'a pas respecté les logiques traditionnelles. Les nouvelles données de la société conduisent parfois à des aberrations paysagères :

↳ La contrainte « déplacement » est primordiale pour les actifs qui résident à la campagne et conduit à des implantations polarisées par l'accessibilité aux axes routiers et la proximité des pôles d'emplois et de services. A Montdoumerc, de manière assez évidente, c'est la route nationale 20 qui joue le rôle de catalyseur.

↳ la relation à l'espace : alors que le bâti traditionnel est dans une logique d'économie d'espace, préservant ainsi un terroir agricole qui bien que privatif apparaît comme un bien commun, les résidents ont une relation d'exclusivité qui tend à une appropriation d'un « morceau de campagne ». Cette logique individualiste et privative conduit à un éclatement du tissu urbain, une impression de patchwork fait de reliquat d'espaces naturels, d'espaces agricoles, de bâtis de toutes teintes et de toutes formes, de parcs aux plantations les plus hétéroclites. Dans cette logique, les nouveaux résidents cherchent à « marquer » les limites de leur territoire. Le jeu des haies est particulièrement destructeur. En effet, les haies, le plus souvent d'espèces persistantes, plus que le bâti lui-même, sont de véritables écrans dont l'impact est amplifié en hiver.

↳ Enfin l'adduction en eau potable, l'accès à tout type de matériaux et à tout type d'architecture, sont autant de contraintes qui ne pèsent plus sur le projet. Il va de soit que si on enlève le dénominateur commun du bâti traditionnel (positionnement par rapport aux sources, unicité des matériaux et des savoir-faire) le risque d'hétérogénéité est accru.

Ainsi plusieurs cas de figure sont présents sur la commune :

↳ aux alentours du village de manière sporadique, au grès des opportunités. L'implantation de la salle des fêtes et de la MARPA correspond à un prolongement naturel du village.

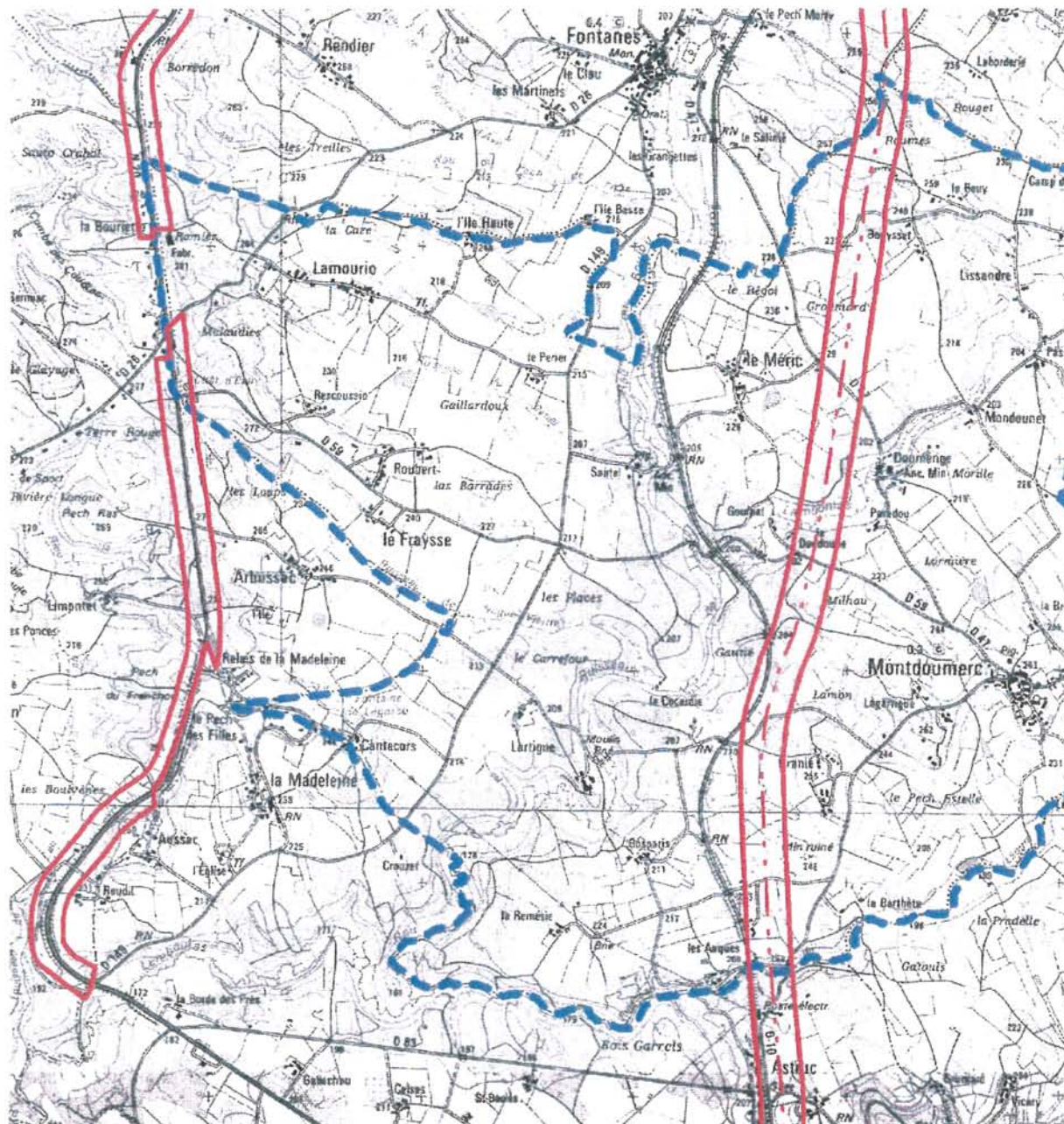
↳ de manière dispersé au risque d'engendrer des phénomènes de mitage (Mondounet, Lagarrigue, Doumenge, Lissandre, Le Rouy, Le Méric...)

↳ à proximité de la route nationale on trouve le secteur qui semble le plus convoité malgré les nuisances de la route, de la casse-auto, de la menuiserie. L'étalement constaté dans ce secteur, à partir du très bel hameau de Lamourio, répond uniquement à la logique de la mobilité ; le cadre de vie n'y est sans doute pas extraordinaire, sauf pour les constructions situées au sud de la route départementale, au plus proche du hameau ancien.

↳ Le secteur de Doumenge concentre également quelques constructions neuves à proximité du ruisseau du Lemboulas. Ce lieu-dit se distingue par l'hétérogénéité des constructions, quelque peu gommée par les écrans boisés.

Recul sur voies à grande circulation

Art. L111 - 1 - 4



0.3 0 0.3 0.6
Kilomètres



BDCARTO©IGN2004 SCAN25©IGN2003
DDE46/SAT-BUDL

 Recul de 100 mètres applicable sur A20

 Recul de 75 mètres applicable

Réseau routier

Il y a peu de communes dans le Lot qui sont aussi fortement marquée par les grandes infrastructures. En cela on peut dire que Montdoumerc témoigne de l'histoire du Quercy et des relations du sud de la France à la capitale :

- ↳ La route nationale 20 borde la limite ouest de la commune.
- ↳ la voie ferrée Toulouse-Orléans-Paris traverse la commune en son milieu
- ↳ l'autoroute A20 vient renforcer cette coupure.

Ces 2 infrastructures routières sont classées routes à grande circulation pour lesquelles s'applique l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Ce dernier induit un recul de 75 mètres de part et d'autre de la RN20 et de 100 mètres de part et d'autre de l'A20 (et ce en dehors des secteurs urbanisés). La carte ci-jointe indique l'application de ces reculs.

En outre ces infrastructures sont porteuses de nuisances sonores. En l'absence de protections (merlons et murs anti-bruit) aucune construction nouvelle ne pourra être admise à proximité de ces voies (une distance de 250 mètres est préconisée pour l'autoroute).



Par ailleurs, le territoire est largement irrigué de routes départementales secondaires. Ces voies ont pour vocation de relier les villages entre eux. Elles assurent une fonction de transit. Par conséquent, pour des raisons évidentes de sécurité, les routes départementales n'ont pas pour vocation d'assurer la desserte directe des particuliers. Les accès sur les voies publiques font l'objet de prescriptions visant à les sécuriser ; celles-ci sont définies ci-après

Plus qu'un territoire rendu accessible par les grandes infrastructures, Montdoumerc est une commune profondément marquée par le passage de la voie ferrée et de l'autoroute. L'urbanisation doit tenir compte de cet atout, mais également des contraintes.

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.)

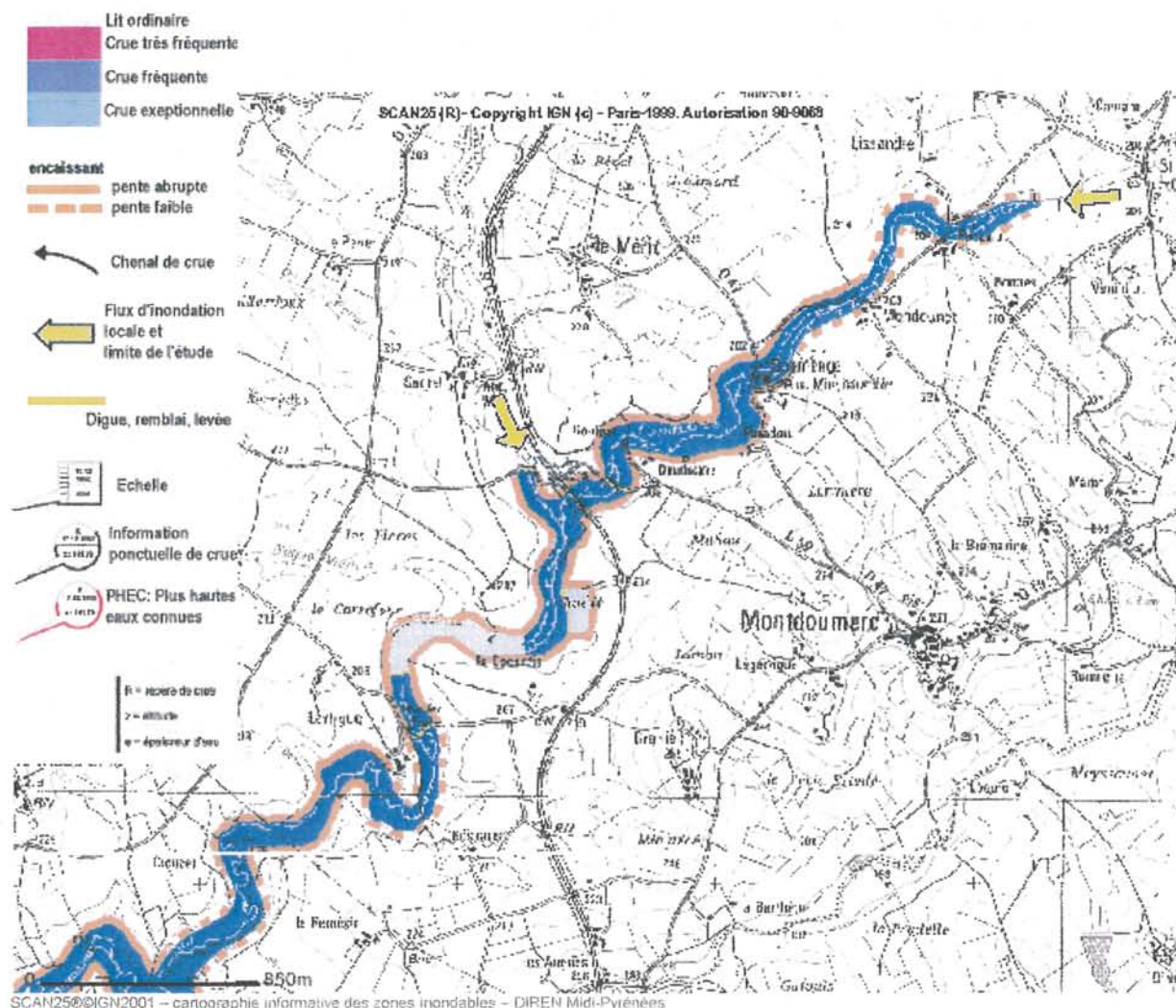
Les distances à respecter sont les mêmes que sur routes principales, car il n'y a pas de raison que les usagers de routes secondaires aient des réactions plus rapides. Par contre, compte-tenu du trafic plus faible, on pourra accepter plus souvent que pour les routes principales, des conditions médiocres 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.

Risques naturels

Le **risque inondation** du ruisseau du Lemboulas ; le risque est limité à des crues exceptionnelles. Il y a peu de bâtiments soumis à ce risque sur la commune.



Le **risque de mouvement de terrains** peut être principalement présent dans les secteurs à forte pente et de nature de sol marneux. Les petites falaises peuvent également s'avérer instables.

Certains terrains peuvent être sensibles au phénomène de retrait-gonflement liés à la présence d'argiles.

Synthèse des enjeux

↳ La **topographie** est une contrainte majeure : espace utile rare, mise en scène des paysages emblématique du Bas Quercy et du Quercy-Blanc et fort impact paysager.

↳ L'**agriculture** est encore très présente et marquée par des cultures à haute valeur ajoutée (fruits, légumes, vignes).

↳ Le Lemboulas est la rivière emblématique qui traverse la commune. C'est un **milieu naturel** à protéger.

↳ Les **grandes infrastructures** routière (A20 et RN20) et ferroviaire (Paris-Toulouse) font partie intégrante du territoire.

↳ La commune dispose de **bâti de caractère** convoités et produisant des mises en scène picturales (Gaillardoux, Montdoumerc, Sautel, Aillet...)

↳ 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 et l'accroissement des mobilités

Principes généraux

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, peut devenir une source de conflit avec l'activité agricole.

Préservation de l'activité agricole

Il existe encore sur la commune quelques exploitations agricoles en activité. Les orientations en matière de développement de l'urbanisation doivent nécessairement en tenir compte afin de préserver ces activités que ce soit dans une perspective de maintien ou de développement.

En ce sens, les abords des exploitations agricoles et des élevages sont inconstructibles pour du logement (les installations nécessaires à l'activité agricole pouvant être autorisées).

Les hameaux de Granié, Les Auques, Le Méric (en partie), Lartigue, Basparis sont fortement marqués par l'activité agricole.

Sécurité des biens et des personnes

Les abords des routes principales doivent être laissés libres de toute urbanisation, que ce soit pour des raisons de sécurité et de qualité de vie ou tout simplement pour ne pas nuire à la fonction première de ces infrastructures qui est d'assurer des liaisons entre villes et villages. Les zones constructibles se tiendront suffisamment éloignées des grandes infrastructures. Les routes départementales ne doivent pas devenir des voiries de desserte de particulier. L'urbanisation linéaire le long de ces routes est à proscrire.

La sécurité c'est aussi la prise en considération des risques d'inondation. La connaissance actuelle de ces niveaux de risque permet de limiter la constructibilité aux secteurs non soumis à ce risque. Par conséquent les abords du ruisseau du Lemboulas resteront inconstructibles.

Protection des milieux naturels, du patrimoine architectural et paysager

La protection des milieux naturels porte essentiellement sur la vallée du Lemboulas. L'interdiction des secteurs les plus vulnérables au risque d'inondation garantit la préservation des milieux naturels vis à vis de la construction.

Le village et certains hameaux sont constitués de l'agglomération de bâtis de qualité. Pour cette raison certains fronts bâtis du village sont à préserver et la construction des abords de certains hameaux limitée et soumise à prescriptions (Le Frayssé, Lamourio, Aillet).

Propositions

Les hameaux de la commune 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 en fonction des orientations et des prévisions d'aménagement et de développement durable. Les grandes fermes isolées ne peuvent être considérées comme des espaces urbanisés car elles ne sont constituées que de bâtiments et installations liés à l'activité agricole.

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

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).

Le village

Du fait de la topographie, le développement du village est limité. Les limites de l'urbanisation sur le front ouest sont bien nettes, et un prolongement de l'urbanisation de façon linéaire n'est pas envisageable.

Le secteur privilégié d'extension du village se situe à l'est sur l'espace de plateau du Pech Saint-Laurent. La constructibilité de cet espace est subordonnée à sa viabilisation. Les accès direct sur la route départementale sont à proscrire. Il sera donc nécessaire pour la collectivité d'aménager une voie à partir de l'accès au château d'eau et/ou de la voie communale de Roumettes. La zone constructible délimitée sur ce secteur se prolonge au nord jusqu'à Marot, mais les conditions de visibilité à la sortie du chemin rural ne sont actuellement pas satisfaisantes; il conviendra d'y remédier avant d'envisager toute urbanisation.

Pour ce qui concerne la partie agglomérée du village, une vigilance particulière sera portée sur le volet architectural des permis de construire (cf. recommandations).

La Garrigue

2 constructions neuves sont desservies par un chemin rural, il est proposé de poursuivre l'urbanisation de ce secteur. Toute création d'accès nouveau sur la route départementale sera interdite et la desserte des parcelles situées le long de cette route devra être aménagée à partir de la voie communale. Une vigilance particulière devra également être apportée au respect des distances d'éloignement entre élevages et habitations.

Doumenge et Mondounet

De part et d'autre du Lemboulas, en veillant à se tenir à distance respectable du ruisseau, un secteur constructible est délimité dans des parcelles où l'enjeu agricole paraît faible (boisement). Un espace constructible est délimité autour du hameau de Mondounet.

A plus long terme, un espace constructible pourrait se développer depuis Doumenge vers Mondounet sous réserve d'équiper les terrains (voirie, réseaux) et de prévoir un plan d'organisation.

Suite à la révision de la carte communale, la zone constructible a été étendue au sud (lieux-dits Mondounet et Pascalot). L'enjeu pour la commune sera de ne pas gaspiller l'important potentiel foncier de ce secteur et de réfléchir aux modalités d'urbanisation et d'aménagement (voies à créer, unités foncières à découper).

Aillet

Petit hameau de caractère où la zone constructible est strictement limitée à la « partie actuellement urbanisée ». Il s'agit de secteurs où une vigilance particulière sera portée sur la qualité architecturale des projets.

Le Rouy

une zone constructible enveloppe sur l'espace de crête les constructions existantes. Les limites de la zone constructible tiennent compte de la topographie et des espaces agricoles. Compte-tenu de la situation en crête un soin particulier devra être porté à l'aspect des constructions.

Le Méric - Groumard

Un espace constructible est délimité pour permettre le développement du hameau. La priorité doit être donnée à la pérennisation des exploitations agricoles. Il convient donc de maintenir les espaces constructibles suffisamment éloignés.

Le Frayssé

Petit hameau de caractère où la zone constructible est strictement limitée à la « partie actuellement urbanisée ». Il s'agit de secteurs où une vigilance particulière sera portée sur la qualité architecturale des projets.

Rescoussio – Combe de la Lèbre

A partir d'une ancienne exploitation agricole (qui mériterait d'être restaurée) et d'une construction relativement récente en bordure de la route départementale, il est proposé de profiter d'un espace de plateau très abrité pour délimiter un espace constructible. Tous les accès devront se faire à partir des voies communales existantes.

Au sud, en contrebas de la RD 59, une zone constructible est créée les limites du zonage correspondent aux courbes de niveaux 250 à 260 mètres, afin d'éviter, d'une part une trop grande covisibilité avec la RN 20, d'autre part l'exposition aux nuisances sonores et enfin la possibilité de desservir les constructions depuis une voie existante et peu pentue et d'avoir un accès commun sur la RD ; La desserte des terrains devra faire l'objet de l'aménagement d'un accès commun (par exemple à partir du chemin existant). Les constructions devront s'implanter de manière à s'adapter à la pente et limiter les terrassements.

Cantecor

Une zone constructible marque la partie urbanisée à l'intérieur de l'ancien délaissé déclassé de la route nationale.

Lisle-Haute

Ce hameau est constitué de bâti de caractère (dont certains vacants pourrait être reconquis par l'habitat). L'exploitation agricole n'est plus une contrainte, puisque les bâtiments d'élevage sont à l'écart.

Il est proposé de prolonger ce groupe d'habitat en suivant la logique d'implantation en ligne de crête vers l'ouest et vers l'Est.

Ramier, Lamourio

L'objectif est de densifier un secteur où l'urbanisation récente est importante. L'urbanisation se fait en épaisseur par rapport à la route départementale grâce aux dessertes par les chemins ruraux et voies communales. Aucun accès nouveau à la route départementale ne sera autorisé.

Les potentialités d'urbanisation de ce secteur restent importantes.

Basparis

La zone constructible sur le hameau de Basparis et les parcelles attenantes où des maisons pourraient s'implanter sans être « collées » au bâti existant, la constructibilité y est limitée, compte tenu de l'environnement agricole des lieux.

Cocardie

création d'une grande zone constructible, sur de grandes parcelles vierges et plus de 3 hectares de superficie. Là aussi, la commune doit organiser ce lieu dans un souci, d'économie d'espace. La mise en place d'une participation pour la voirie et les réseaux sera un levier d'action intéressant autour du chemin rural. Cette zone est à 200 mètres de la voie ferrée et à 350 mètres de l'autoroute. Elle est donc légèrement soumise aux nuisances sonores de ces deux infrastructures.

La qualité du bâti et des paysages du Quercy Blanc doit être maintenue en application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, les recommandations suivantes seront recherchées :

- Implantations :
 - sur terrain plat, se référer aux implantations des maisons avoisinantes afin de maintenir l'orientation des volumes, donc des faîtages
 - sur terrain pentu, les différents volumes seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux
- Volumes simples
- Toitures de faible pente et si possible en tuile canal ou à la rigueur romane grand moule
- Façades réalisées en moellons de calcaire traditionnels ou enduit dont la teinte rappelle celle des moellons traditionnels (couleur mastic/blanc-beige-ocré)
- Clôtures : le buis est fortement recommandé (peut se doubler d'une clôture en grillage du côté intérieur de la propriété)

AILLEURS

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, 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 en zone inondable, des prescriptions de mise hors d'eau des planchers pourront être imposées lors de la délivrance des permis de construire.

Incidences sur l'environnement

Les potentialités de développement de l'urbanisation envisagées dans le cadre de l'élaboration de la carte communale sont importantes sans pour autant bouleverser le fonctionnement de ce territoire.

D'une part, l'extension de l'urbanisation n'a pas de raison de devenir brutale, elle devrait être très progressive car cette commune est située au-delà de la deuxième couronne urbaine de Cahors et cette dernière présente encore de grandes potentialités. D'autre part, les zones constructibles ont été très raisonnablement dimensionnées.

La délimitation des zones constructibles s'inscrit dans la continuité des logiques d'urbanisation antérieures. Ainsi, elles sont concentrées sur les espaces de plateaux. Par conséquent, aucune zone constructible n'est proposée dans les secteurs susceptibles d'être exposés à des risques naturels tels que les vallées ou les versants pentus.

Les zones constructibles sont établies principalement sur des parcelles aujourd'hui en friche ou à faible valeur agricole. Cependant toutes ces parcelles se situent à proximité immédiate des principaux lieux bâtis de la commune et ne contribuent pas en cela à un mitage de l'espace agricole. De plus les abords de toutes les exploitations en activités ont été protégés.

Les zones constructibles étant regroupées autour des lieux bâtis, l'urbanisation ne conduira pas un mitage des espaces naturels. Les grands espaces naturels de la commune sont tous inconstructibles.

En matière d'assainissement, les futurs constructeurs pourront se référer au schéma communal.

Les paysages de la commune sont remarquables. Les zones constructibles s'inscrivent dans les logiques d'implantation du bâti en veillant à respecter la géographie des lieux. La carte communale ne contenant pas de règlement, c'est au niveau de chaque permis de construire qu'il faudra veiller au respect des modes d'implantation et à l'architecture.

Conclusion

Les zones constructibles proposées sont basées sur l'hypothèse d'un maintien du rythme de la construction de la commune de Montdoumerc. Le potentiel constructible est important sans être pour autant disproportionné.

Montdoumerc est avant tout une commune rurale où la préoccupation première a été de protéger l'activité agricole.

Néanmoins, la desserte rapide par la route nationale 20, le développement du sud de Cahors, l'échangeur autoroutier sont des facteurs d'attractivité qui peuvent amener la commune à développer sa fonction résidentielle.

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

Analyse après enquête publique

L'enquête publique préalable à l'approbation de la carte communale de Montdoumerc s'est déroulée du 8 décembre 2005 au 9 janvier 2006.

27 requêtes ont été émises ; elles portent toutes sur des demandes de classement de parcelles en zone constructible.

Les conclusions du rapport de présentation de la carte communale soulignent l'importance des zones constructibles du projet. Le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme impose notamment une maîtrise de la consommation foncière et la préservation des espaces agricoles et naturels. Les marges de manoeuvre après enquête publique sont donc faibles et la plupart des requêtes doivent être rejetées car elles remettent en cause les principes directeurs de la carte communale.

LES REQUETES ECARTEES...

- Celles qui ne sont pas en continuité des zones établies (généralement il s'agit de lieux isolés ou non constitués en espaces urbanisés) : Le Méric, Bouysset, Marot, Gaillardoux, Paradou, Granié, Combe de la Lèbre, Camp Redon, Le Sautel.
- Celles susceptibles de porter atteintes aux espaces agricoles et naturels, et susceptibles de générer une urbanisation fortement consommatrice d'espace : Basparis – Les Auques, Lagarrigue, Aillet, Doumenge, Cantecor, Combe de la Lèbre, Le Méric, Bouysset, Ramier, Paradou, Cocardie
- Celles susceptibles de porter atteinte au caractère des lieux (paysage, architecture) : Le Bourg, Lagarrigue, Paradou, Combe de la Lèbre, Aillet, Lamourio, Le Sautel
- Celles soumises aux nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre : Combe de la Lèbre, la Cocardie

LES ADAPTATIONS...

- **Cantecor** : extension mesurée de la zone constructible sur une partie de la parcelle 636, en continuité de l'existant.
- **Ramier – Lamourio** : extension de la zone constructible aux parcelles 32 et 33 qui constituaient une « dent creuse » au sein de la zone constructible.
- **Basparis** : extension de la zone constructible à une partie de la parcelle 64 en vis à vis du hameau.
- **Montdounet** : extension de la zone constructible à une partie de la parcelle 38. Parcelle boisée en continuité de l'existant.