

CARTE COMMUNALE
DE FLORENTIN LA CAPELLE
AVEYRON 12140

Dossier conforme au dossier annexé
à l'arrêté préfectoral du 22 JAN 2004
Pour ampliation,
le Chef du Service
des Politiques Publiques



Bernard MARTIN

CARTE COMMUNALE

APPROUVÉ par délibération
du Conseil Municipal
du 12.01.2004
EXÉCUTOIRE à compter
du _____



COMMUNE DE

Florentin La Capelle

Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

SOMMAIRE

<u>I - AVANT PROPOS</u>	<u>Page 3</u>
<u>II - ÉTAT INITIAL</u>	<u>Page 4</u>
<u>III - LES CHOIX RETENUS</u>	<u>Page 7</u>
<u>IV - SUPERFICIES</u>	<u>Page 16</u>
<u>V - RÉGLES APPLICABLES</u>	<u>Page 17</u>
<u>VI - SERVITUDES APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL</u>	<u>Page 18</u>

Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

I - AVANT PROPOS

Extraits du Code de l'URBANISME

Articles L 121-1

« ...les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 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;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural .../... en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, .../... 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, ...

Article L 124-1 à L 124-4

« Anciennement consacrée aux dispositions transitoires relatives aux plans d'urbanisme antérieurs au POS, la loi SRU du 13 décembre 2000 a logiquement inséré à la suite des plans locaux d'urbanisme les textes consacrés aux cartes communales.

Ces dispositions donnent aux cartes communales un véritable statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le préfet, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité limité à quatre ans étant supprimé...

« ... les communes dotées d'une carte communale deviendront compétentes en matière d'autorisation d'occupation des sols, sauf si le conseil municipal décide de maintenir la compétence de l'Etat »

**Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme**

ARNAL LAFON CAYROU

**1 Boulevard de la République
12000 RODEZ**

II - ÉTAT INITIAL

1) Environnement et Paysage

Le paysage

Situé sur le canton de Saint Amans des Côts dans l'arrondissement de Rodez la commune de FLORENTIN – LA CAPELLE s'étant sur 3680 ha. C'est une commune assez vaste qui s'étant surtout d'Est en Ouest.

Au sud elle descend dans la vallée du Lot où son relief est très pentu avec une exposition plein sud. Cette zone de la commune est majoritairement plantée. (Foret de châtaigniers)

Au Nord, le plateau vallonné est constitué de terres agricoles (culture et élevage)

Les divers hameaux sont implantés de façon éparse. Bien souvent ils se trouvent sur des points culminants ou sur des, coteaux ensoleillés à la vue dégagée. (MONTCAUSSON, AYSSIOLS)

La commune n'est pas traversée par des axes de circulation majeure, elle est longée au Sud par la RD qui longe le lot et à l'Est par la route de Saint Amans des Côts.

Les zones agglomérées

La commune bien que bicéphale, ne dispose que d'un seul bourg dans les quels se trouvent les principales activités commerciales et de services. Le bourg de FLORENTIN joue pleinement son rôle de centre et de chef lieu de la commune. Son implantation au bord de la vallée du Lot lui confère un attrait évident, à la fois en liaison avec le plateau et avec la profonde vallée du Lot si présente dans le paysage.

Les deux autres bourgs significatifs de la commune sont LA CAPELLE et LES CAZALS.

2) Les réseaux d'Assainissement

La commune de FLORENTIN LA CAPELLE a fait réaliser un schéma communal d'assainissement en 1999.

Le projet est en cours de réalisation sur le bourg de FLORENTIN . Les travaux d'assainissement sur le bourg de la CAPELLE suivront. Le reste de la commune sera traitée en assainissement individuel.

**Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme**

ARNAL LAFON CAYROU

**1 Boulevard de la République
12000 RODEZ**

3) Les réseaux d'adduction d'eau

Toute la commune est desservie en eau potable par le réseau du syndicat de la Viadène. Le centre du Bourg de FLORENTIN profite également en alimentation courante du captage de la source communale de la Combe del Cassan, avec possibilité de se raccorder sur le réseau de la Viadène en cas de problème.

4) Développement économique

La commune tire ses ressources économiques principalement des activités agricoles.
Seul de Bourg de FLORENTIN dispose d'une offre de commerces de proximité (Épicerie, Poste)
Un hôtel - restaurant et deux cafés viennent compléter cette offre en centre bourg.

a) L'agriculture (Principalement élevage)

On compte actuellement environnement 58 exploitations agricoles. Cette activité est principalement tournée vers l'élevage bovin.

Comme partout, leur nombre est en régressions et les exploitations qui restent ont tendance à être plus importantes.

b) Le tourisme

Lié à la présence du site remarquable de la vallée du Lot, l'activité touristique de la commune bat son plein pendant la période estivale. L'été le village double sa population grâce au tourisme. Cet apport est principalement dû au « retour au pays » des enfants de la communes partis travailler en région parisienne ou ailleurs.

Les chambres d'hôte, les chemins pédestres balisés sont des atouts majeurs pour le maintien et le développement de cette activité.

c) Les autres activités

Une dizaine d'artisans sont installés sur la commune.

Ceux sont principalement des activités liées au bâtiment (Maçon, Couvreur, Plombier, Plâtrier, Charpentier, Travaux public)

Deux garagistes sont également installés sur le territoire communal.

Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

I Boulevard de la République
12000 RODEZ

5) Développement démographique

La commune de FLORENTIN – LA CAPELLE compte 393 habitants et subit le lot de beaucoup de commune rurale. Sa démographie est en perpétuelle chute (-50 % entre 1952 et 1999 date du dernier recensement) Le perte d'habitant était de 28 personnes entre 1990 et 1999. Dans cette période, on a enregistré 25 naissances pour 56 décès dans la commune. Par ailleurs l'excédent des entrées sur les sorties de population est de 3 personnes.

Plus de 60 % de la population à moins de 59 ans les 0/19 ans représentant un peu moins de 20 %.

Il est donc important pour la commune d'offrir des possibilités d'accueil de nouveau foyer tant au niveau du logement que des activités.

6) L'Habitat

L'habitat sur la commune est quasiment réalisé par autant de résidences principales que de résidences secondaires. Alors que seul 10 logements sont déclarés vacants lors du dernier recensement de 1999. Le patrimoine bâti vacant y est cependant principalement issue de l'agriculture (grange, étable abandonnées ou plus utilisées)

Pourtant au court de ces 10 dernières années on compte seulement six permis de construire pour des logements (donc 3 en 2002) et 4 CU accordés pour du logement

Alors que 5 demandes de CU sont refusées toujours pour du logement.

En parallèle, 65 permis de construire sont instruits et accordés pour des bâtiments autre que du logement dans la même période. On peut penser que ces projets touchent donc l'activités (principalement agricole ?) ce qui correspond à une modernisation et un développement des exploitations.

On notera que parmi les 4 permis de construire délivrés en 2001, 2 ont pour objet la création de logement dans d'anciens bâtiments agricoles, 1 la création d'un gîte dans une maison de vigne.

L'habitat est majoritairement constitué de maisons individuelles (86%)

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement.

Le niveau d'équipement reste cependant modeste : près de 17 % sont sans douche ni baignoire et 30% sans mode de chauffage central ou électrique. Dans le temps, le nombre de grand logement évolue à la hausse.

Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

III - LES CHOIX RETENUS

A) Zone d'Activités (UX)

L'activité étant source de développement, il est important que la commune puisse présenter une offre foncière liée aux activités incompatibles avec le voisinage de zones habitées ou tout simplement un lieu où peuvent se concentrer des activités afin de dynamiser ce secteur.

Il est également important, pour l'environnement, de concentrer sur un même lieu, le type d'architecture induit par les bâtiments d'activité pas toujours compatible avec l'environnement.

Il existe au lieu dit « COMBE DEL CASSAN » une zone d'activité dont il convient de renforcer le caractère, d'autant que la commune dispose de réserves foncières.

Il faudra cependant que la collectivité veille à ce que le captage de la source communale soit strictement protégée, et que les implantations futures d'activités ne viennent pas polluer ce point de captage d'eau potable cher aux habitants du bourg de Florentin

Les bâtiments construits ne devront également pas porter atteinte au paysage, leur architecture, la nature et la teinte des matériaux utilisés devront concourir à leur intégration dans le paysage.



Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

B) Zones Constructibles (U)

La définition des zones constructibles (U) s'appuie :

- d'une part sur l'analyse de la desserte des réseaux (Eau potable, EDF, France Télécom, assainissement collectif ou possibilité d'assainissement individuel)
- d'autre part sur l'environnement ou le site (exposition ou site exceptionnels, continuité des hameaux)
- et enfin la vocation des hameaux (activité agricole pérenne, patrimoine architectural, habitat)

1) MONTCAUSSON

Ce hameau représente un site remarquable par son exceptionnelle exposition et son points de vue sur la vallée du Lot . Par ailleurs l'activité agricole y est principalement concentrée en bout du hameau, laissant des possibilités de développement de part et d'autre de la route en arrivant sur le site, sans pour autant nuire au développement des exploitations, par ailleurs bloquées sur ces terrains par la présence d'habitation de tierces personnes. Les réseaux existants sont aptes à supporter un développement, cependant l'assainissement devra être traité de façon individuelle.



Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

2) AYSSIOLS

L'activité agricole sur ce hameau est en déclin. Le site est intéressant car dégagé, jouissant d'une bonne exposition et d'un environnement naturel préservé. Le patrimoine architectural est en cours de rénovation. La présence d'un bâtiment agricole obère cependant le développement d'une zone U au Nord Est du hameau. Concernant les réseaux la situation est la même que pour MONTCAUSSON.

3) LE JOUANAS

Il existe sur ce secteur deux groupements de bâti dont il convient d'assurer, sinon de favoriser la continuité et la jonction en incitant l'implantation de nouveaux logements, la route départemental 42 qui traverse le lieu servant d'épine dorsale à ce développement souhaité.

4) TRAVASSAC

La topographie des lieux et l'implantation au nord du hameau du seul bâtiment agricole gênant éventuellement le développement de l'habitat, permettent la définition d'une zone U autour de ce hameau. Situé non loin de l'axe principal routier traversant la commune. Il est également important d'empêcher toute implantation de bâtiment agricole au sud du hameau qui viendrait détruire toute possibilité d'extension de la zone réservée à l'habitation et nuire à la qualité de l'environnement des bâtiments d'habitation existants. Les réseaux existants qui desservent ce secteur peuvent supporter de nouvelles implantations où l'assainissement sera individuel.



Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

5) LES CAZALS

Il s'agit de l'un des hameaux les plus importants de la commune. L'activité agricole bien qu'encore présente n'y est pas importante en terme de nombre d'exploitation ou de bâtiment agricole. La population y est encore significative et un développement de l'habitat y est souhaitable compte tenu de l'importance du bâti existant.

Les possibilités d'extension du hameau sont cependant difficiles sous et au-dessus de celui-ci compte tenu de la topographie du terrain, il en est de même à l'est par la présence d'un bâtiment d'exploitation.

Il existe cependant à l'ouest une possibilité intéressante car elle assurera la continuité avec les bâtiments existant à la CAUSSONEZE, par ailleurs bien desservie par la route existante.

Le schéma d'assainissement prévoit la réalisation d'un équipement collectif en aval du village.



Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

6) LA CAPELLE

Le développement du deuxième village de la commune est considérablement bloqué au sud par la présence d'une exploitation agricole qui empêche toute définition de zone U vers ce secteur.

Le schéma d'assainissement défini également un secteur raccordable aux futurs équipements.

Par ailleurs, il existe à l'entrée Ouest du bourg quelques bâtiments isolés, qui forment avec une église un ensemble architectural sensible. La définition de la zone U s'efforce d'offrir des possibilités d'implantation le long de la voie principale traversant le village,

en reliant le bâti existant aux entrées du bourg avec ce dernier.

L'exploitation agricole existante sous l'église à l'entrée du village définit une zone N sur la propriété même de l'exploitant.

La zone ainsi définie permet de fournir au deuxième village de la commune un large éventail de développement.



Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

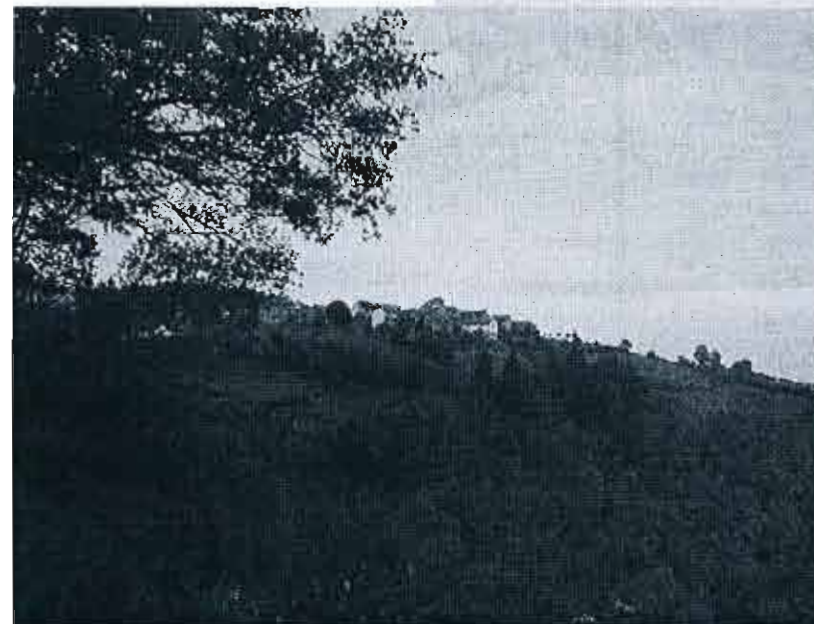
7) FLORENTIN

Sa vocation de centre de la commune lui confère un statut particulier qu'il convient d'affirmer au travers de la carte communale. C'est autour du village principal de la commune que doit naturellement se concentrer le développement urbain.

Une importante exploitation agricole bloque le développement de l'urbanisation du bourg vers le Nord-Est.

Le schéma d'assainissement ne permet pas le raccordement aux installations des parcelles situées au sud et en aval du village.

Il existe également à l'ouest du bourg, un lotissement communal dont l'ensemble des parcelles est vendu. Les terrains en amont du lotissement sont inclus dans la zone U (réseaux et voirie à proximité immédiate)



Florentin (Vue de l'Est)

La seule autre possibilité d'extension du village reste donc le côté Est, sur la butte et le long de la route de la SAGNE.

Une politique foncière est souhaitable afin de contrôler ce foncier. A cet effet la création d'une ZAD semble souhaitable et un outil indispensable à la gestion de ce secteur.

Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

7) LETH

Ce petit hameau situé au fond de la vallée du Lot, au Sud de la Commune se distingue par un ensemble architectural authentique noyé dans une nature omniprésente. Le développement de ce hameau s'il est possible sur quelques parcelles n° 710/722/724/725/727/728/729/760/762/1256/1257/1269/1282/1283, doit être réalisé sous le contrôle du CAUE ou de l'architecte Conseil afin de préserver l'unité du patrimoine architectural existant.



Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République.
12000 RODEZ

C) Zones Naturelles

Les zones naturelles sont ensuite constituées soit de pâtures, forêts ou prairies, soit de fermes et de hameaux repartis sur la commune.

Les autres hameaux sont laissés en zone naturelle (N) du fait :

LES COSTES



- qu'il importe également de préserver les sites authentiques des hameaux accrochés à la vallée du LOT, c'est le cas des COSTES et LES CAYROUSES

- de la présence d'activités agricoles dominantes qui empêchent toute implantation de nouvelles habitations, (MEJAMONTELS, CAVALAC, LE BOUSQUET, ...)
- qu'il importe de favoriser la réhabilitation du patrimoine architectural (LES COSTES, LES TOURS, OULHAS , LA BESSIERE , ...)



LA VALLEE DU LOT

Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

VUE GLOBALE DE LA COMMUNE DE FLORENTIN LA CAPELLE



Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

IV - SUPERFICIES DES ZONES

ZONE Ux	COMBE DEL CASSAN		4.89Ha
ZONE U	TRAVASSAC	2.82Ha	} 53.25Ha
	FORENTIN	25.47Ha	
	MONTCAUSSON	1.44Ha	
	LES CAZALS	4.29Ha	
	JOUANAS	3.28Ha	
	AYSSIOLS	1.91Ha	
	LA CAPELLE	12.60Ha	
	LETH	1.44Ha	
ZONE N			3626.75Ha

Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ

V - RÈGLES APPLICABLES

Rappel de quelques règles applicables

Les règles applicables sur le territoire de la commune de FLORENTIN - LA CAPELLE sont les règles générales du code de l'urbanisme, soit les articles R 111-1 à R 111.24

A) Dans le bourg et ses abords :

Les zones constructibles de la commune représentées en U et Ux sur les documents graphiques correspondent aux bourgs, hameaux et à leurs abords immédiats. En conséquences, les demandes d'autorisation ou d'occupation des sols ne seront pas refusées au titre de l'article R 111-14-1 relatif à la localisation et à la destination des constructions, ni au titre de l'article L 111-1-2 relatif à « la constructibilité limitée » et L 145-3 relatif à la loi Montagne. Les constructions à usage d'activités non nuisantes y seront également autorisées.

Toutefois, les autres articles du règlement national d'urbanisme continueront à s'appliquer dans ces zones (sécurité, salubrité, nuisance, équipement, implantation, aspect des constructions, etc....)

B) Hors des bourgs :

Le secteur N des documents graphiques correspond aux secteurs à protéger :

- Soit parce que les constructions favoriseraient une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, et contraire aux dispositions de la loi Montagne (article L 145-1 et suivants du code de l'urbanisme).

- Soit parce que les constructions compromettraient les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles.

Dans ce secteur ne seront autorisées que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

**Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme**

ARNAL LAFON CAYROU

**1 Boulevard de la République
12000 RODEZ**

V I- SERVITUDES APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL

Lignes électriques de France :

- Classement I4 12 027 : Ligne 225 Kv GOLINHAC – PP. LARDIT – PP. COUESQUE – RUEYRES
- Classement I4 12 055 : Ligne 63 Kv TOULUCH – LARDIT

Atelier d'Architecture et
d'Urbanisme

ARNAL LAFON CAYROU

1 Boulevard de la République
12000 RODEZ