

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	4
TITRE I - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	5
CHAPITRE I - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....	5
1) CONTEXTE COMMUNAL.....	6
1.1) Son histoire, des premiers siècles à nos jours	6
1.2) Présentation du territoire.....	8
1.3) Contexte communal	9
1.4) Contexte supra communal.....	11
1.5) Les projets communaux	14
2) ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT.....	15
2.1) Evolution de la population.....	15
2.2) Un parc de logements en progression	18
3) ANALYSE ECONOMIQUE.....	25
3.1) Emploi – Economie : une commune rurale dans la première couronne de Cahors	25
3.2) Deux secteurs développés sur le territoire	29
3.3) Les actifs agricoles et l'agriculture.....	31
3.4) Activités touristiques.....	36
4) EQUIPEMENTS PUBLICS	38
4.1) Infrastructures et réseaux.....	38
4.2) Les équipements.....	43
CHAPITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT ..	46
1) LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES.....	47
1.1) Les Risques : une nécessaire prise en compte.....	47
1.2) Protection de l'environnement	51
1.3) Contexte climatique	54
2) LES COMPOSANTES GEOLOGIQUES ET GEOMORPHOLOGIQUES.....	55
2.1) Contexte géologique : « une zone de transition entre le Causse et le Causse de Limogne.....	55
2.2) Contexte géomorphologique: Un étagement simple et contrasté qui rythme l'organisation spatiale.....	57
2.3) Un paysage morcelé marqué par une succession de vallées secondaires	58
3) AGENCEMENT ET ORGANISATION DE L'ESPACE.....	61
3.1) Une mosaïque d'espaces et de paysages de contraste.....	61
3.2) Espaces et paysages naturels : Un massif forestier très structurant.....	62
3.3) Espaces et paysages agricoles : une activité agricole encore dynamique	65
3.4) Espaces et paysages urbaines :.....	67
4) ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE.....	71
4.1) Bilan du POS.....	71
4.2) Des entrées de bourg propres et soignées mais pas toujours bien identifiées	73
4.3) Morphologie urbaine et caractéristiques principales de la commune	74
4.4) Architecture et typologie du bâti.....	82
4.5) Architecture et patrimoine	92
CHAPITRE III – BILAN ET ENJEUX	94
1) BILAN : LES ATOUTS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE.....	94
2) LES ENJEUX DU TERRITOIRE.....	95

CHAPITRE IV - LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES ET LES BESOINS REPERTORIES	96
1) LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	96
1.1) Démographie.....	96
1.2) Economie	96
2) LES BESOINS REPERTORIES	97
2.1) Besoins en matière de développement économique et transport	97
2.2) Besoins en matière de surfaces agricoles, de développement forestier, d'environnement.....	98
2.3) Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat, d'aménagement de l'espace, de commerces, services et équipements	99
TITRE II - CHOIX RETENUS.....	101
CHAPITRE V - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE, JUSTIFICATION DES ZONES, DES REGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	101
PREAMBULE.....	102
1) COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR.....	104
1.1) Les lois, le code de l'urbanisme et l'élaboration du PLU	104
1.2) Les documents supra-communaux.....	105
1.3) Les servitudes et contraintes du territoire.....	106
2) DES ENJEUX AU PROJET	107
2.1) Constat et enjeux.....	107
2.2) Le projet d'Aménagement et de Développement Durable	108
2.3) Evolutions et changements par rapport au document antérieur	109
3) CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....	112
3.1) Structurer le cœur du village comme véritable lieu de vie de la commune	112
3.2) Accueillir de nouveaux habitants dans les tissus urbains	114
3.3) Poursuivre la diversification des activités économiques de la commune et conforter leur dynamisme au niveau local	116
3.4) Préserver l'identité rurale et maintenir la qualité du cadre de vie	121
4) TRADUCTION DES ORIENTATIONS INSCRITES AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE REGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	124
4.1) Les principes généraux.....	124
4.2) Les zones urbaines	126
4.3) Les zones à urbaniser	134
4.4) Les zones agricoles	136
4.5) Les zones naturelles	142
4.6) Autres dispositions et précisions sur la traduction du parti d'aménagement.....	146
4.7) L'évolution du zonage	172
CHAPITRE VI - IMPACT DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES.....	178
1) SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES	180
1.1) La topographie	180
1.2) La géologie.....	180
1.3) Identification du milieu naturel.....	180
1.4) La ressource en eau	180
2) SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	182
2.1) Les milieux naturels et espaces boisés	182

2.2) Les écosystèmes : la faune et la flore.....	182
2.3) Natura 2000.....	183
2.4) Les espaces agricoles	183
2.5) Risques naturels	183
2.6) Objectif de protection de l'environnement	184
3) SUR LE MILIEU HUMAIN.....	185
3.1) L'habitat	185
3.2) L'économique et l'emploi.....	185
3.3) Les équipements.....	185
3.4) Gestion économe de l'espace.....	186
4) SUR LE CADRE DE VIE	186
4.1) La qualité de l'air	186
4.2) La qualité du cadre de vie	187
4.3) La collecte et le tri des déchets	187
4.4) Réseaux.....	187
4.5) Prise en compte des nuisances	188
4.6) La gestion communale	188
4.7) Circulation.....	188
4.8) Sécurité.....	189
4.9) Qualité des paysages	189
4.10) Qualité du patrimoine.....	190

INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de Flaujac-Poujols s'est engagé par délibération en date du 14 mai 2004 dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal, afin d'être en mesure d'accueillir les nouvelles populations et de renforcer l'identité du bourg et plus largement de la commune.

La commune de Flaujac-Poujols était pourvue d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12 août 1974 révisé le 31 janvier 1983 et modifié le 25 avril 1986-05 décembre 1997 ; mis à jour le 26 août 1994.

TITRE I - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

<h2>CHAPITRE I - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE</h2>
--

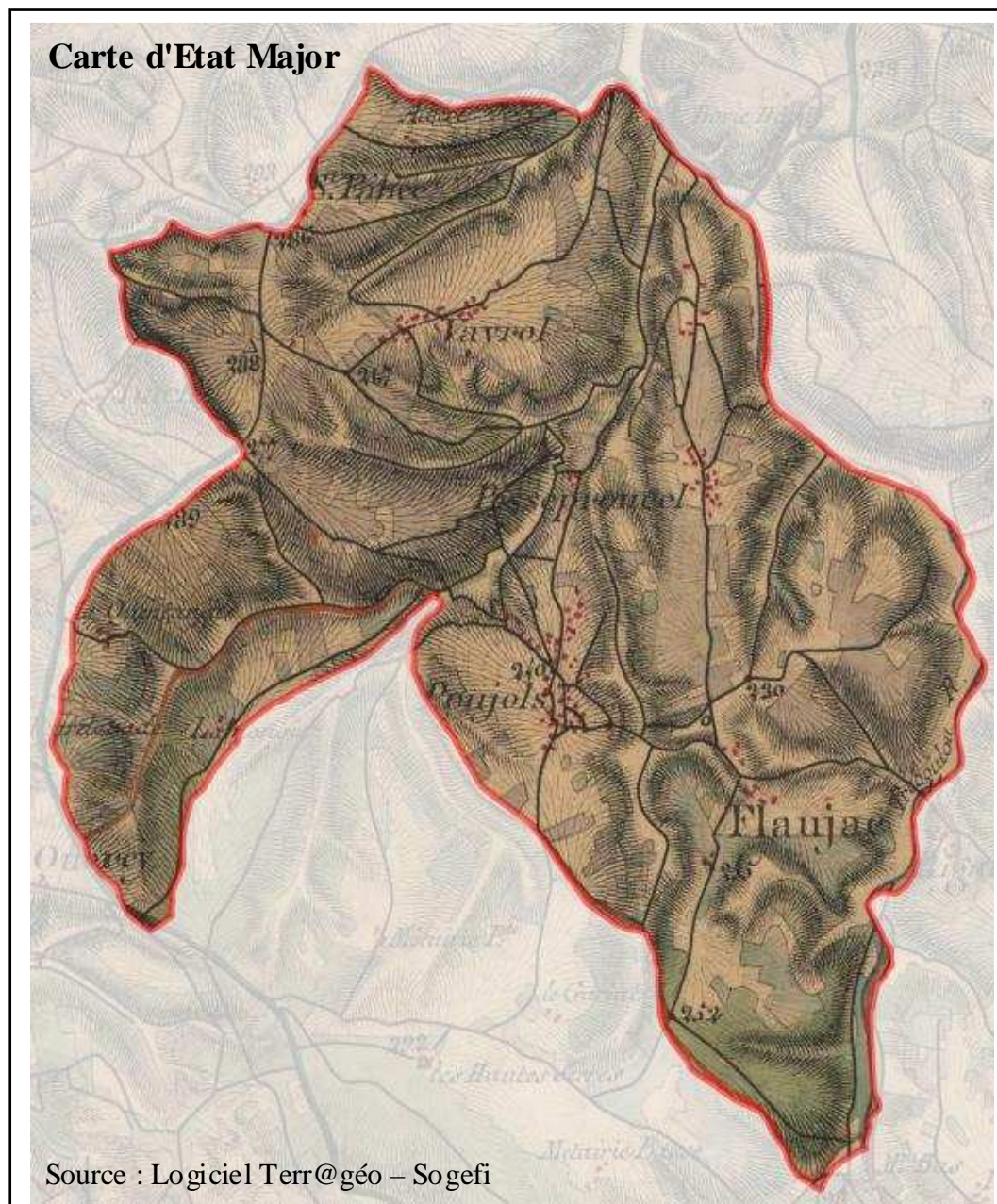
1) CONTETXE COMMUNAL

Source : données communales

1.1) Son histoire, des premiers siècles à nos jours

Deux étymologies sont possibles : soit FLAVIAC, nom Gallo-Romain, qui signifierait terre de Flavius, soit de Flos Floris fleurs ; Flaujac , terre de flore.

Nous trouvons la communauté de Flaujac composée de quatre villages : Flaujac, Poujols, Pissepourcel et Vayrols.



Le seigneur de Flaujac

Il appartenait à la famille des CARDAILLAC-BIOULLE puis à la famille de ST CIRQ.

Architecture civile

Le château actuel fut rebâti en 1287 sur l'emplacement d'un vieux castel appelé Tour de Flaujac. Ce nom est resté au corps du logis actuel, mais il ne subsiste pas de traces de la tour.

Le château d'aujourd'hui est composé d'une grande salle dont la porte est surmontée de quelques restes de sculptures et s'ouvre dans un mur de deux mètres d'épaisseur.

Selon toute hypothèse, il y eut à Flaujac un petit château fort avec donjon (d'où le nom de Tour de Flaujac) et remparts.

Architecture sacrée

L'Eglise du 19ème siècle est bâtie entre Flaujac et Poujols

La paroisse est consacrée à St Martin des Tours, elle faisait partie de l'Archiprêtre de SAINT-CIRQ- LAPOPIE et était placée sous la juridiction du curé d'Aujols.

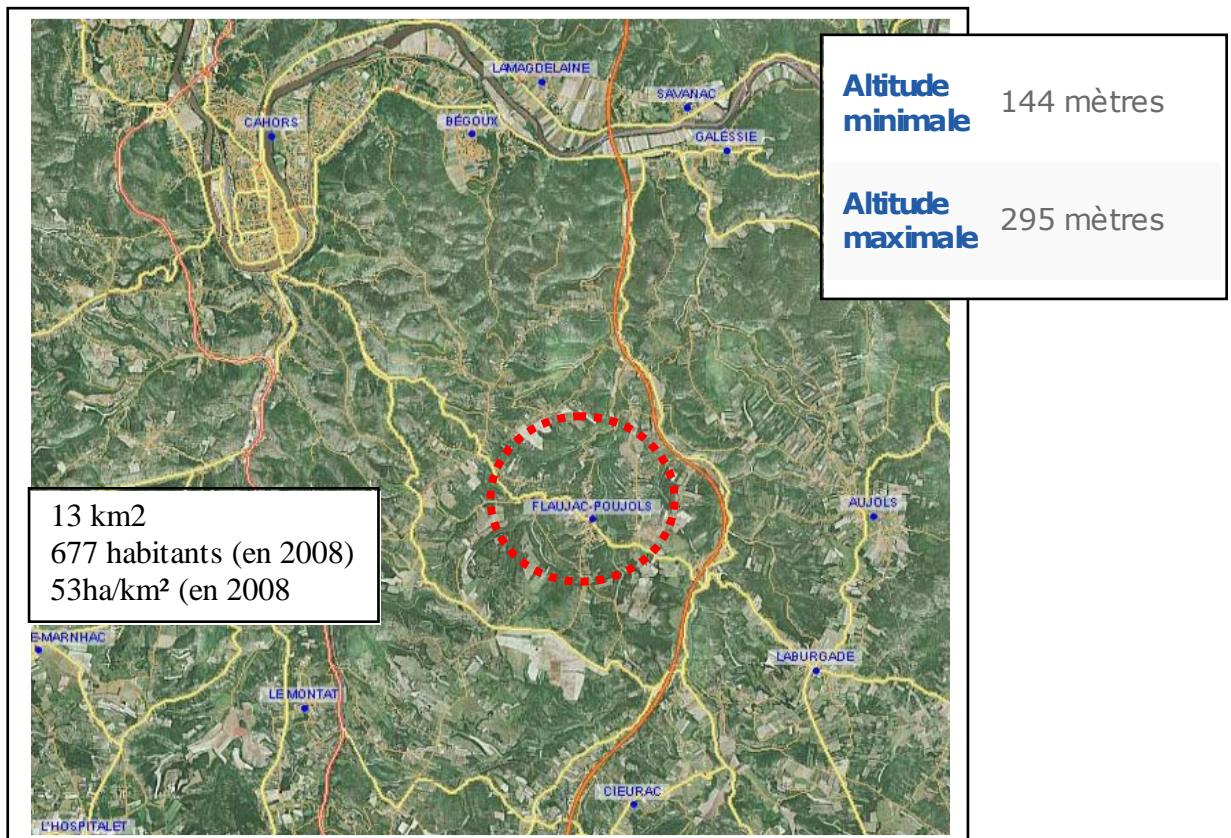
L'église se trouvait là au moins depuis le 15ème siècle, avec le cimetière entre le château et Rigal. Aujourd'hui l'emplacement forme un petit bosquet.

L'église fut démolie en 1835, ses pierres servirent à l'édification de l'église actuelle qui fut bâtie de 1835 à 1842, en même temps eut lieu le transfert du cimetière.

1.2) Présentation du territoire

« Flaujac-Poujols, situé à 8 km au Sud de Cahors, offre un paysage de combes plus ou moins étroites et incisées, surplombées de quelques "Pechs" dont l'altitude n'excède pas 300m qui en ont fait des collines calcaires, boisées lorsque le sol est suffisamment épais.

La commune est composée de hameaux ou de groupes de bâtis "Pissepourcel, Vayrols, Roc de Barroul, Tour de Vayrols, Pech Jambon « qui s'étalent le long des crêtes »¹.



Source : *BYO Ortho, photo exploreur*

Les communes environnantes :

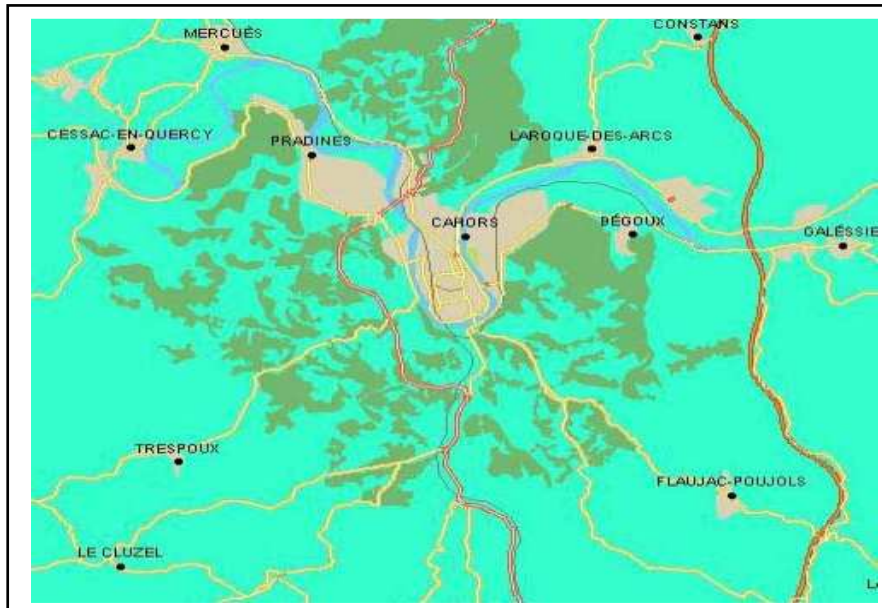
- au nord *ouest* : **Cahors**
- au Sud Ouest: **le Montat**
- au Sud : **Cieurac**
- à l'Est : **Laburgade, Aujols**

- Commune limitrophe de Cahors, située au cœur du département du Lot.
- Flaujac-Poujols couvre une superficie de **1264 ha**, à **52 km** de Montauban, **110km** de Toulouse et à **12 km** du péage de l'autoroute A20.
- Le bourg situé à une altitude de **233 m** génère de nombreuses co-visibilités proches et lointaines.

¹ Source : <http://www.cc-pays-lalbenque.fr>

1.3) Contexte communal

Source : RGP INSEE, fiche communale INSEE



- **Région Midi-Pyrénées ;**
- **Département du Lot ;**
- **Canton de Lalbenque ;**
- **Communauté de Communes de Lalbenque.**

La commune de Flaujac-Poujols, se situe dans la partie sud du département du Lot et appartient plus largement à la Région Midi-Pyrénées. Elle dépend administrativement de l'arrondissement de la préfecture du département, Cahors, et du canton de Lalbenque.

Le territoire s'étend sur 13 km² et représente moins de 0,25% du territoire départemental.

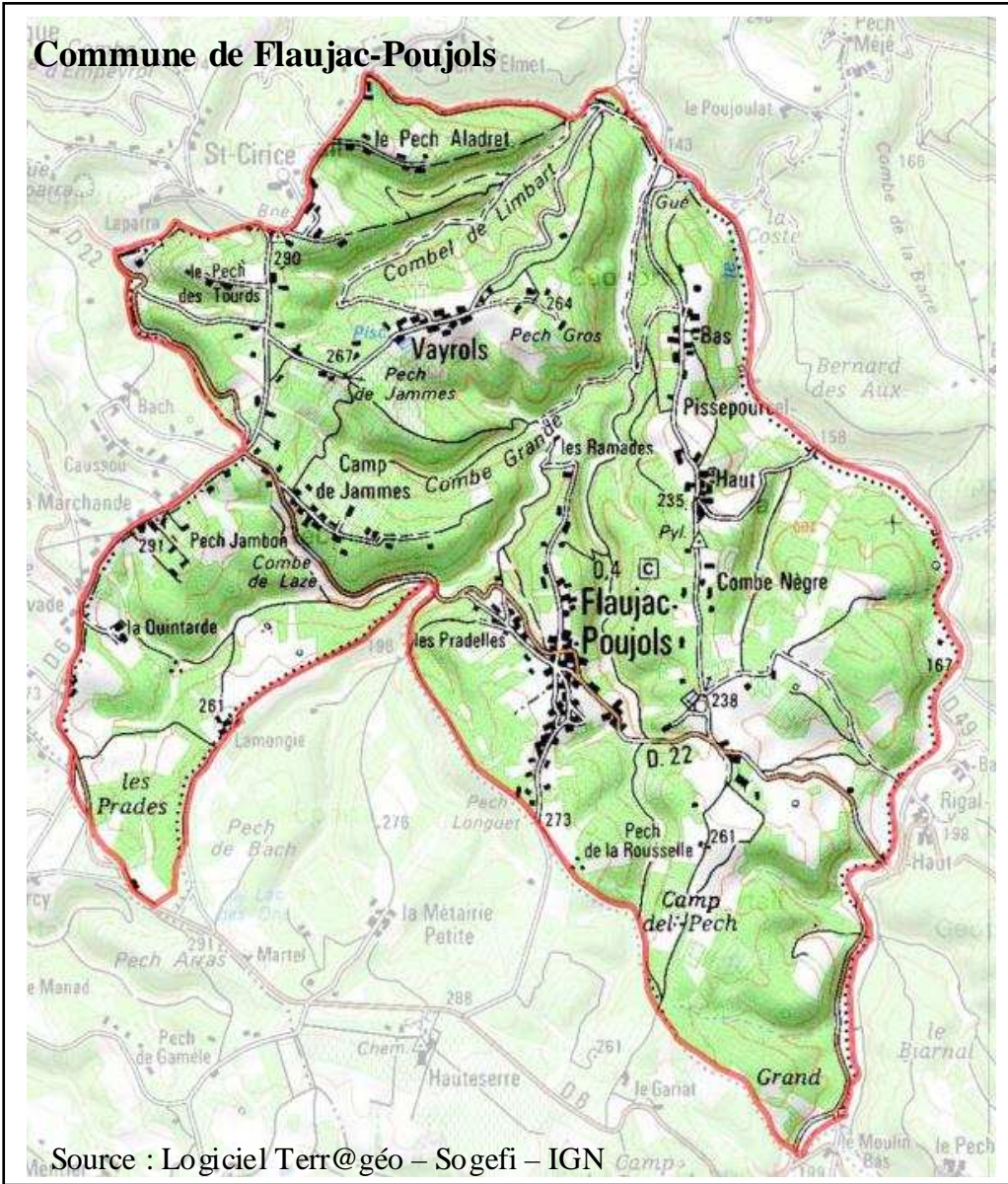
La densité de la population en 1999 est de 47 hab/km² (contre 31 pour le département du Lot). En 2008 elle est de 53,2 ha/km² (contre 33,1 pour le département).

En 2008, la commune compte 677 habitants et représente moins de 0,4% de la population départementale et un peu plus de 12% de la population cantonale (5541 habitants en 2008).

Entre 1999 et 2008, la commune a gagné 93 habitants (+1,7% par an), le canton plus de 1000 habitants (+2,4% par an), le département environ 13000 (+0,8%).

La commune est desservie par les principaux axes de circulation suivants :

- La RD22 qui coupe le territoire communal de manière transversale selon un axe Cahors-Flaujac-Poujols-Laburgade.
- Les routes communales (à tendance rectiligne) sillonnent les crêtes afin de desservir les hameaux linéaires.
- L'A20 qui borde la commune sur la limite orientale.
- La RD6 sur le flanc ouest de la commune.



Les élus formulent les atouts et les faiblesses du territoire comme suit :

"Atouts :

- sa proximité avec Cahors
- les services proposés
- la beauté des paysages naturels
- la présence d'agriculteurs et de viticulteurs qui entretiennent les terres et magnifient le paysage
- le caractère rural, la vie de village
- ses nombreux chemins propices à la balade

Faiblesses :

- sa proximité avec Cahors qui favorise l'aspect cité dortoir
- l'éclatement géographique des zones urbanisées qui ne favorise pas le lien social
- la faible densité du bourg
- l'absence de réel cœur de village
- la pyramides des âges annonçant un vieillissement de la population ; le dernier recensement (février 2012) montre une stagnation dans le nombre d'habitants malgré une augmentation du nombre de maisons. Cela s'explique en grande partie, par le départ de la maison familiale des jeunes de 20 ans et plus².

² Source : mairie mars 2011

1.4) Contexte supra communal

* SCOT (Schéma de Cohérence Territorial)

Flaujac-Poujols n'est pas couvert par un SCOT. Mais à titre d'information : le **Syndicat Mixte du Scot de Cahors et du Sud du Lot** est en cours de constitution, les délibérations ont été prises par les différentes communes et communautés de commune courant décembre 2011³.

* Communauté de Communes⁴

La commune adhère à la Communauté de Communes du « Pays de Lalbenque ».

La Communauté de communes du Pays de Lalbenque a vu le jour le 1er janvier 1999. Elle était issue de la transformation du SIVOM du canton de Lalbenque et, initialement, regroupait 12 communes : AUJOLS, BACH, BELFORT-DU-QUERCY, BELMONT-STE-FOI, CIEURAC, CREMPS, ESCAMPS, FLAUJAC-POUJOLS, LABURGADE, LALBENQUE, MONTDOUMERC et VAYLATS.

Ces communes à vocation rurale et à dominante agricole, se sont regroupées autour du bourg centre de Lalbenque. Ce chef lieu de canton du Sud du Lot pèse à lui seul un quart de la population. Commune d'un peu plus de mille habitants, Lalbenque a conservé un niveau de services et d'équipements particulièrement élevé pour sa taille. L'activité commerciale s'y est maintenue et développée. Le marché aux truffes qui s'y déroule tous les mardis de décembre à mars en est son fleuron.



Depuis le 1er janvier 2001, la Communauté de communes du Pays de Lalbenque a étendu son territoire à 4 nouvelles communes du canton de Limogne-en-Quercy : CONCOTS, LUGAGNAC, SAILLAC et VARAIRE.

A l'occasion de cette extension, de nouvelles compétences ont été transférées. La principale porte sur la collecte et le traitement des déchets. Progressivement, la Communauté de communes s'efforce de définir l'intérêt communautaire tel que le veut le législateur. La première étape s'est

³ Source : information mairie mars 2012

⁴ Source : <http://www.cc-pays-lalbenque.fr>

traduite dans la compétence voirie où, avec des critères prédéfinis, la Communauté de communes a déterminé une liste de voies d'intérêt communautaire.

A compter du 1er janvier 2009, la commune de CIEURAC s'est retirée de la communauté pour adhérer à la Communauté de Communes du Pays de Cahors

*Compétences*⁵

- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- Autres actions environnementales
- Aide sociale facultative
- Action sociale
- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique
- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...)
- Tourisme
- Activités culturelles ou socioculturelles
- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs, sportifs
- Activités sportives
- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme
- Etudes et programmation
- Création, aménagement, entretien de la voirie
- Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)
- Acquisition en commun de matériel
- Infrastructure de télécommunication (téléphonie mobile...)
- NTIC (Internet, câble...)

*** Pays**

Sans objet

*** Le SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le territoire communal appartient au bassin versant Adour-Garonne. Les orientations locales qui seront prises dans le PLU devront être compatibles avec celles du SDAGE (cf. Chapitre II).

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et le code de l'environnement définissent l'intervention des collectivités territoriales dans la gestion des eaux superficielles et suburbaines. La gestion équilibrée de la ressource en eau vise à assurer la présence des écosystèmes, la protection contre toute pollution, le développement et la protection de la ressource en eau, la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

*** PNR** (Parc Naturel Régional)

Le Parc naturel régional des Causses du Quercy est né le 1er octobre 1999.

Flaujac-Poujols vient d'intégrer (début 2012) ce Parc dont la Charte est en révision.

Flaujac-Poujols a souhaité rentrer dans le PNR car il apporte⁶ :

- un « label » reconnu et apprécié,
- des services, des aides financières pour la commune,

⁵ Source : Atlas des EPCI du Lot – Juillet 2010

⁶ Source mairie : Mars 2012

- une politique de développement durable,
- une entrée économique de proximité,
- une programmation culturelle,
- une dynamique associative.

La charte actuelle définit différentes orientations dont certaines peuvent concerner Flaujac-Poujols :

- [...] préserver les milieux naturels et les espèces remarquables (article 8) : *«les sites d'intérêt écologique exceptionnel et les zones d'intérêt écologique majeur n'ont pas vocation à recevoir des infrastructures lourdes. L'ensemble des signataires de la charte s'engagent à y favoriser la préservation du patrimoine naturel et la mise en œuvre d'une gestion conservatoire concertée. A ce titre, les communes et groupements de communes s'engagent à traduire la vocation naturelle et agricole de ces espaces dans leurs documents d'urbanisme. [...] Les communes et leurs groupements s'engagent également à traduire le caractère d'inconstructibilité de l'ensemble des sites d'intérêt écologique exceptionnel dans leur document d'urbanisme. [...] ».*
- Préserver la spécificité et la qualité des paysages (article 9) :
 - *« [...] plateaux caussenards : préservation ou restauration du caractère ouvert des paysages, en veillant au maintien des motifs paysagers identitaires naturels ou construits (cazelles, murets, pelouses) ;*
 - *[...] petites vallées et combes sèches : respect de l'étagement du paysage au regard de l'organisation et des règles de fonctionnement liées à chaque étage : fonds de vallée < reconquête de l'espace agricole, versants et crête < inconstructibilité.*
- Dans ce cadre et de manière plus particulière, les communes s'engagent :
 - *Dans les fonds de vallée et les combes sèches : à limiter la constructibilité aux bourgs existants et à leurs rebords immédiats [...].*

***PPR** (Plan de Prévention des Risques)

Sans objet

*** Les servitudes d'Utilité publiques**

La commune de Flaujac-Poujols compte 2 servitudes d'utilité publique identifiées comme suit :

Type de servitude	Nature des servitudes
<i>Les servitudes radioélectriques</i>	<i>- liaisons hertziennes Toulouse Montauban Cahors Tronçon Trespoux –Rassiel- Montauban (décret du 06 mai 1976</i>
	<i>- liaison Cahors Limogne ; tronçon Tresoux Rassiel-Limogne (décret du 16 mars 1982)</i>

Pas de site classé ou inscrit sur la commune.

* Contraintes du territoire

La commune compte les éléments suivants qui sont à prendre en compte dans le PLU :

- présence de 3 périmètres AOC⁷ : AOC Cahors (Vin) AOC Rocamadour et AOC bleu des Causses (fromages)

Pas de ZICO, pas Natura 2000 sur la commune, ni à proximité directe. La zone Natura 2000 la plus proche est située à plus de 5km au Sud de la commune du Montat.

La commune compte par contre deux Znieff de 2^{ème} génération qui sont en bordure de territoire et impacte Flaujac-Poujols pour 0,5% et 0,01%.

1.5) Les projets communaux

PIG (Projet d'Intérêt Général) : Sans objet

Lotissement : Sans objet

Les projets communaux⁸:

- aménagement de l'ancienne école (bâtiment de la mairie),
- poursuivre l'enfouissement des réseaux,
- réhabilitation de la salle de fête (chauffage et isolation).

PVR :

- délibération de principe en date du 27 octobre 2004

Prévisions pour le PLU :

Les différents projets à l'échelle de la Communauté de Communes seront une référence pour le projet de PLU

⁷ Source : Porter A Connaissance de l'Etat 2005

⁸ Source mairie : mars 2011

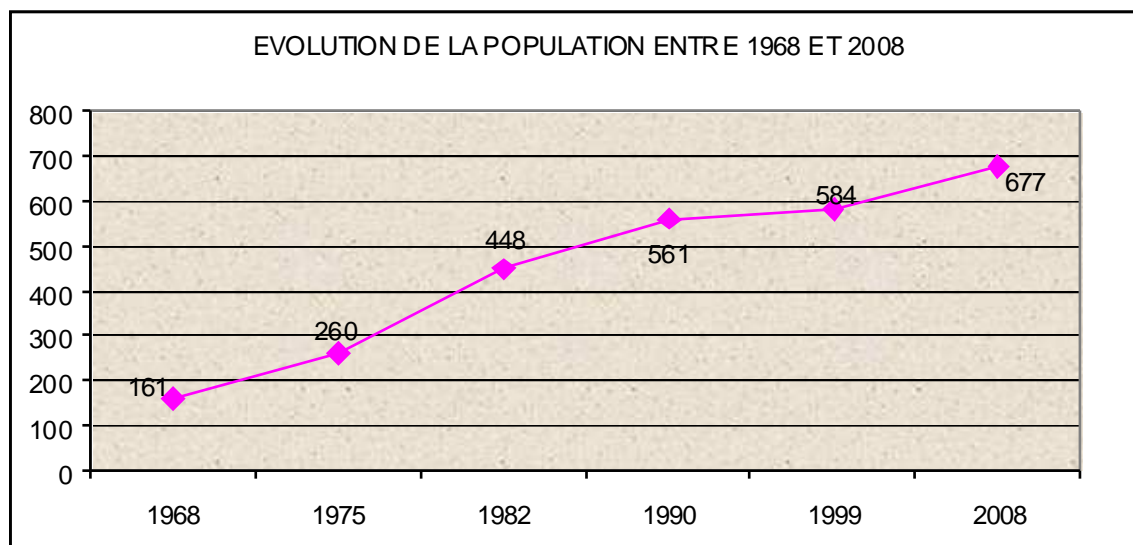
2) ANALYSE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

Source : recensement INSEE 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999, Données communales.

2.1) Evolution de la population

2.1.1) Une évolution constante

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	161	260	448	561	584	677



La population de la commune connaît une augmentation constante depuis la fin des années 1960. Entre 1968 et 1975 la commune gagne 100 habitants. Entre 1975 et 1990, la population a plus que doublée en passant de 260 habitants à 560.

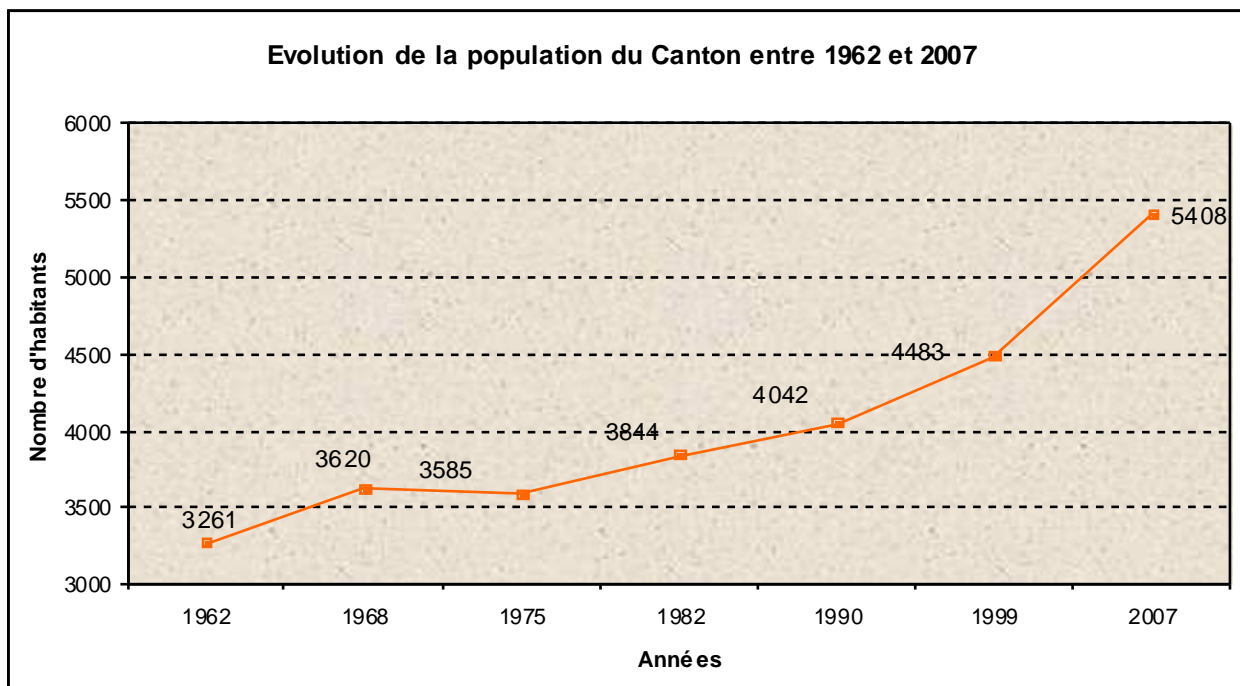
Entre 1968 et 1990, la population évolue de 2,2% par an. Entre 1990 et 2008, on note un ralentissement puisqu'elle n'évolue plus qu'avec 1,15% par an.

En vingt quatre ans, de 1975-1999, la commune a gagné 324 habitants.

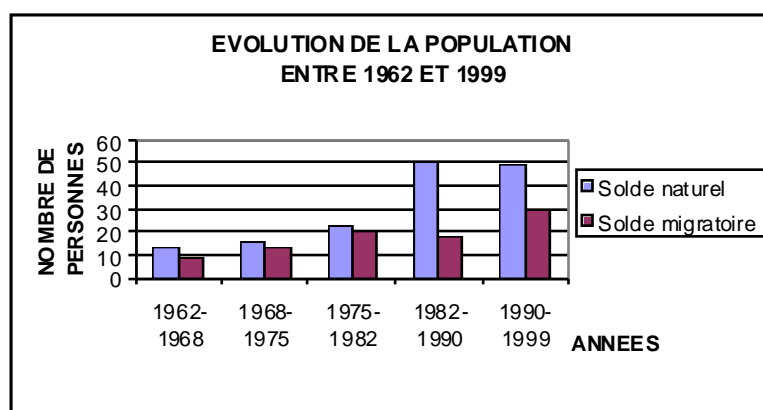
En 1999, la commune compte 584 habitants (302 hommes et 282 femmes). En **2008**, la commune compte **677 habitants**. La population est **en hausse** plus importante (+1,7% par an) comparé au recensement précédent. En neuf ans, 1990-1999, la commune a gagné 23 habitants. Entre 1999 et 2008, la commune a gagné 93 habitants (soit 4 fois plus).

A l'image de son canton, la commune de Flaujac-Pujols observe une forte croissance de population. On note qu'entre 1999 et 2007, le Canton de Lalbenque connaît une croissance de 20% (soit +2,5% par an).

ANNEES	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Canton de Lalbenque	3 620	3 585	3 844	4 042	4 483	5408



2.1.2) Un solde migratoire et solde naturel positifs



Un **solde migratoire** en hausse s'accompagnant d'un **solde naturel positif**. Cette tendance notée en 1999 et vraie aussi en 2008. Mais c'est le solde migratoire qui est prégnant.

Variation moyenne annuelle de la population :
 1999 : +0,4% solde naturel ; +0,2% solde migratoire
 2008 : +0,2% solde naturel ; 1,5% solde migratoire

On constate un indicateur positif pour le solde naturel depuis les années 1962-1968 jusqu'aux années 1999-2007 avec un pic dans les années 1982-1990 (+0,8%) qui s'attenué depuis (pour passer à +0,2% en 2007). L'évolution du solde migratoire est plus marqué avec des pic à +7 et +8 entre 1968 et 1982. **Entre 1999 et 2008 le solde migratoire est de +1,5% par an.**

Depuis 1968, l'évolution de la population est due conjointement au solde naturel et au solde migratoire.

Cette évolution peut s'expliquer par proximité de la commune avec Cahors. L'évolution de la population de Flaujac-Poujols est à l'image des communes en périphérie directe de la ville de Cahors (augmentation de la population. Les communes en première couronne de la ville de Cahors (communes péri-urbaines) observent cette poussée de population.

Il est estimé que 27% de la population communale vit dans le bourg soit moins d'un tiers de la population du territoire⁹.

2.1.3) Une population qui a tendance à vieillir

Les jeunes sont nombreux dans la commune. En 1999, les 138 jeunes de moins de 20 ans représentent 23,6% de la population alors que cette proportion est de 20,3% seulement dans le département et de 19,6% dans le canton. A l'opposé, les 23 personnes qui ont 75 ans ou plus ne représentent que 3,9% de la population alors que la proportion est de 11,9% dans le département et de 10,7% dans le canton.

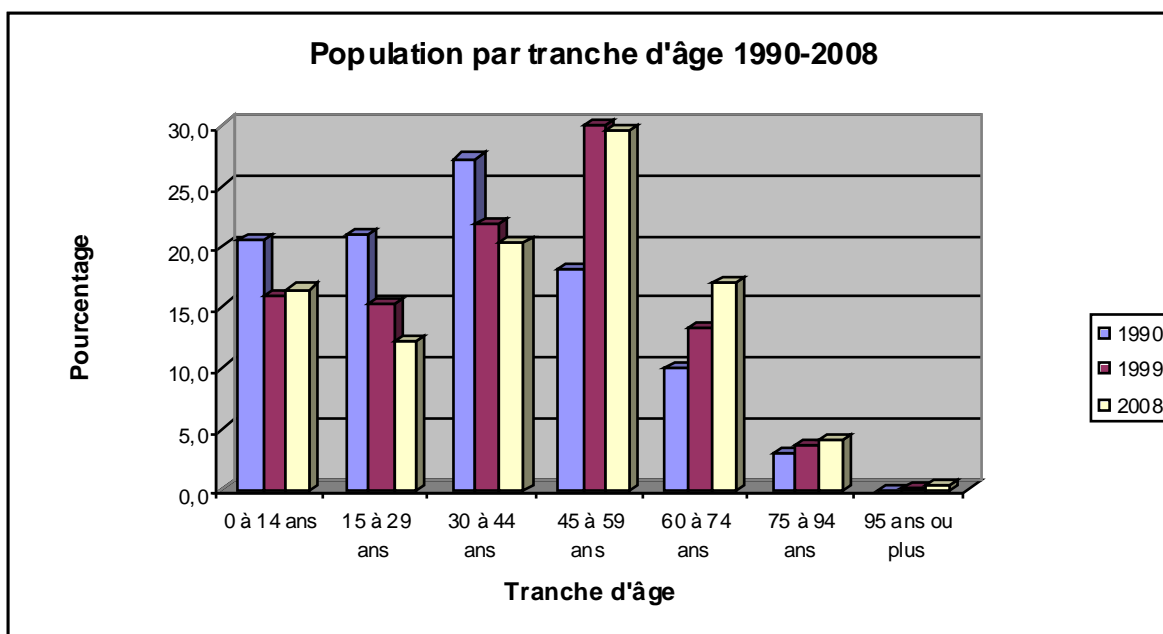
En résumé, la population en 1999 se déclinait comme suit :

- population relativement jeune depuis 1990 (près de la moitié de la population à moins de 45 ans)
- catégories les plus représentées : les 45-59 ans (30%), les 30-44 ans (21,7%) et les 0-14 ans (15,9%),
- catégories les moins représentées : les 75 ans et plus (4%),

La commune semble être recherchée par les couples avec enfants.

*Source :
Recensement Insee 1999,
recensement Insee 2008*

Structure par âge						
	1990	1990%	1999	1999%	2008	2008%
0 à 14 ans	115	20,5%	93	15,9%	111	16,4%
15 à 29 ans	118	21,0%	89	15,2%	83	12,3%
30 à 44 ans	153	27,2%	127	21,7%	137	20,3%
45 à 59 ans	102	18,1%	174	29,8%	199	29,5%
60 à 74 ans	57	10,1%	78	13,4%	114	16,9%
75 à 94 ans	17	3,0%	22	3,8%	28	4,1%
95 ans ou plus	0	0,0%	1	0,2%	3	0,4%
Ensemble	562	100,0%	584	100,0%	675	100,0%



⁹ Source : mairie mars 2011

La tendance visible pour 2008 est le vieillissement de la population : les plus de 60 ans sont plus nombreux (17% en 1999 ; 21% en 2008). Les 45-59 ans se maintiennent (catégorie la plus représentée en 2008 : 29,5%), les 15-45 ans sont en diminution (-3 points entre 1999 et 2008) comme les 30-44 ans (qui sont quand même la deuxième catégorie de population la plus représentée : 20,3%).

Les 15-59 ans représentent toutefois 62% de la population, catégorie regroupant l'essentiel des actifs.

Les 0-14 ans sont en légère augmentation. Mais à noter qu'ils sont aussi nombreux que les 60-74 ans.

En résumé,

- une population âgée un plus importante. Il est à souligner que cette population est souvent à la recherche des services de proximité et peut-être de logements plus adaptés à la taille du ménage (petits logements).

- une population correspondant à la population active (15-59 ans) importante : la proximité géographique du bassin d'emplois de Cahors.

- les plus jeunes aussi nombreux que les personnes les plus âgées.

A noter également, que la part des 15-44 ans, soit la population en âge d'avoir des enfants, représente 1/3 de la population en 2007.

Prévisions et besoins :

- La structure de la population est à prendre en compte dans l'aménagement de la commune, afin de pouvoir satisfaire aux attentes minimales des jeunes ménages et de mettre en place les services nécessaires aux personnes âgées présentes sur le territoire.

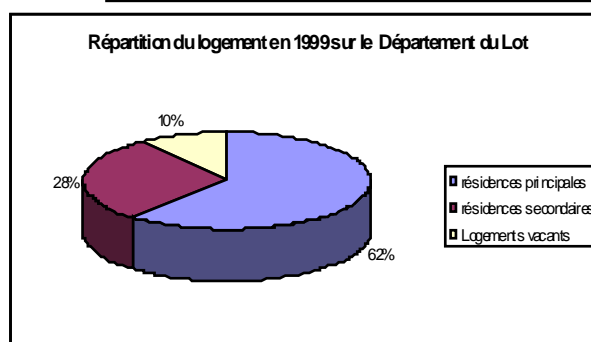
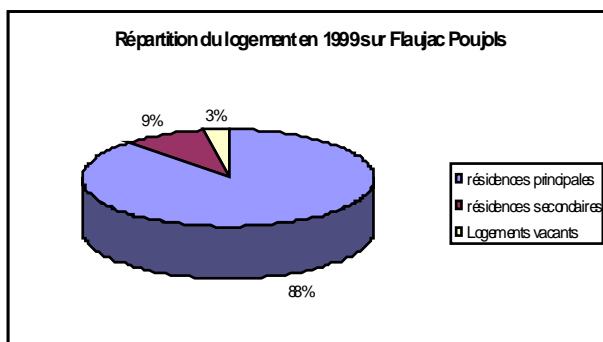
- La commune souhaite continuer à accueillir de nouveaux ménages.

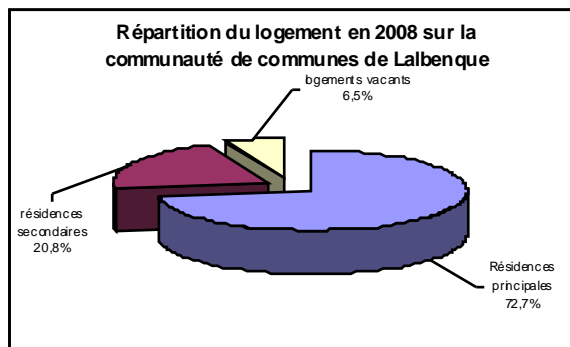
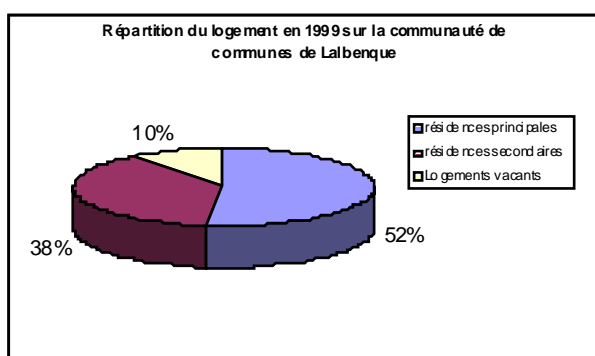
2.2) Un parc de logements en progression

2.2.1) Plus de résidences principales et moins de résidences secondaires

En 1999	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Flaujac Poujols	88%	9.3%	2.7%
Canton	85 %	11 %	4 %
Communauté de Communes	84%	8%	4%
Département	72 %	20 %	8 %

- Une part prépondérante de résidences principales (comme dans le canton supérieur à la moyenne départementale).
- Une faible part de résidences secondaires et de logements vacants.

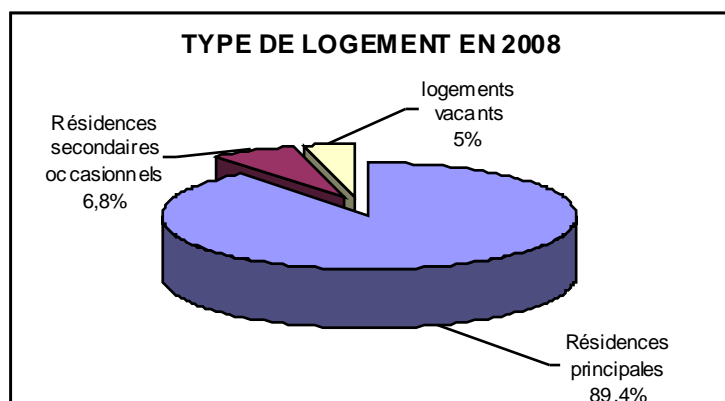




La commune de Faujac-Poujols possède un nombre de résidences principales supérieur à celui du département et de la communauté de communes. Il y a donc moins de logements vacants et de résidences secondaires que sur le reste du territoire.

La commune du Flaujac-Poujols connaît une croissance importante et régulière depuis les années 1950 étant donné sa situation en périphérie immédiate de Cahors.

Type de Logements	1990	1999	2008
Résidences principales	181	227	277
Résidences secondaires occasionnels	28	24	21
Logements vacants	7	7	12
TOTAL	216	258	310



Entre 1999 et 2008, le parc de logement a augmenté de 25% pour atteindre 227 habitations principales en 1999. **En 2008, il est compté 277 logements** (soit une augmentation de 50 logements ou 22%) Dans le même temps pour le Canton : augmentation de 25%; pour le département : 13%.

Les **résidences principales** occupent une place prédominante en 2008 (**89%**) comme à peu près en 1999 (88%).

Le solde migratoire excédentaire est une des raisons de l'évolution positive du parc de logements. Ceci témoigne aussi de l'attractivité du territoire pour des personnes actives.

La commune compte quelques **résidences secondaires et occasionnelles en moins** 24 contre 21 en 2008. Par contre, quelques **logements vacants en plus** comparé à 1999 : 7 en 1999 ; 12 en 2008. Mais le poids des logements vacants est faible (3,9%) en comparaison de commune du Canton (6,5%) ou du département (8,4%). Par contre, il est proche de celui des communes voisines (ex : le Montat: 3,7%).

	Part des logements vacants					
	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Flaujac-Poujols	38,3%	15,7%	9,8%	3,9%	3,1%	3,9%
Le Montat	29,0%	0,0%	1,9%	3,5%	5,0%	3,7%
CC de Lalbenque	26,6%	28,5%	21,0%	14,6%	10,1%	6,5%
Lot	16,5%	18,3%	15,6%	11,6%	10,1%	8,4%

Une baisse constante des logements vacants entre 1968 et 2008 mais également des résidences secondaires

Part des résidences secondaires						
ZONE	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Flaujac-Poujols	29,8%	34,3%	22,0%	15,5%	10,6%	6,9%
Le Montat	40,6%	1,9%	28,4%	20,3%	12,8%	8,7%
CC de Lalbenque	27,2%	34,2%	44,9%	44,0%	38,0%	20,8%
Lot	17,4%	20,3%	26,0%	29,3%	28,4%	19,4%

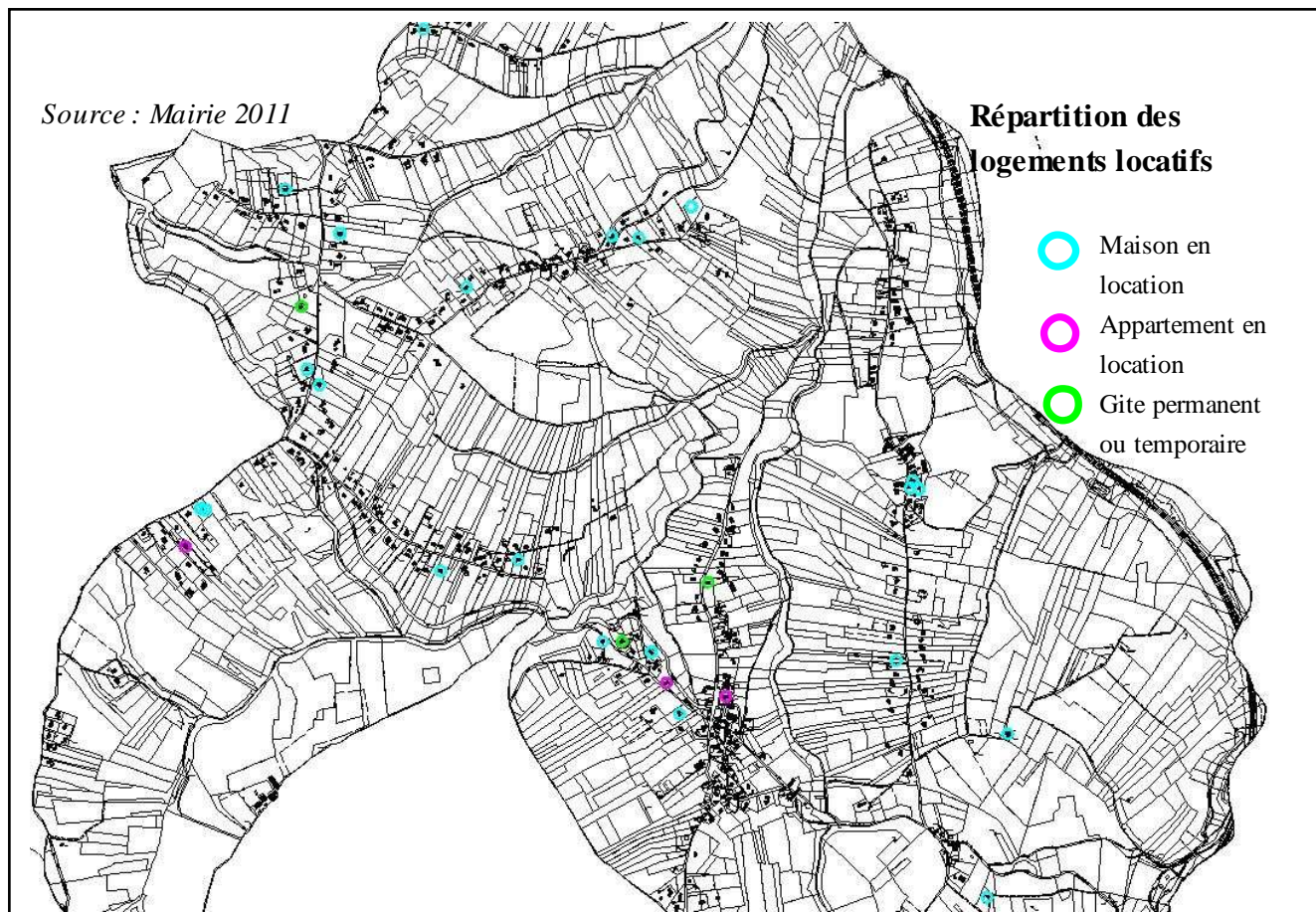
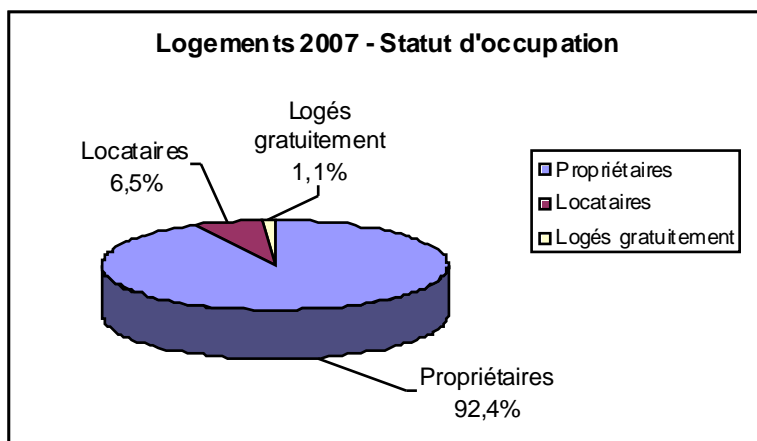
2.2.2) Une majorité d'occupant propriétaires dans des maisons individuelles

En 1999, sur les 258 résidences principales, ~99% sont des maisons individuelles. **En 2008** cette proportion est largement conservée. Parmi les 308 logements : **306 sont des maisons individuelles**, **2** sont des **appartements**. Même si la part des appartements sur la commune est réduite, elle est en augmentation en valeur absolue.

En termes d'occupation, en 2008, les **propriétaires** de logements sont 256 : soit **92,4% des occupants des résidences principales**, contre 86% en 1999. La part des propriétaires est donc toujours en augmentation sur la commune et la part des locataires en diminution.

Le parc locatif est faible sur la commune. Il n'existe pas de logement HLM sur la commune.

Toutefois, les élus ont recensé une vingtaine de maisons en location et 3 appartements qui sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

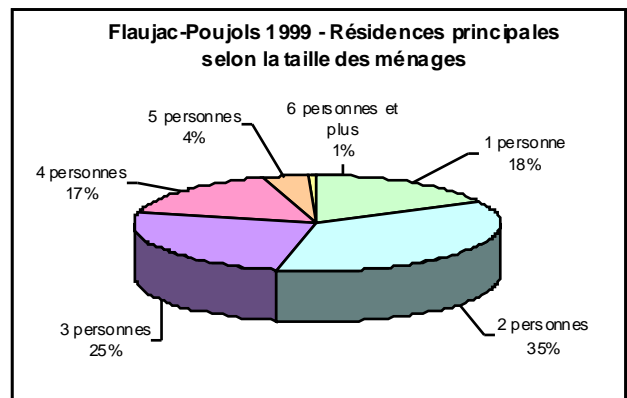
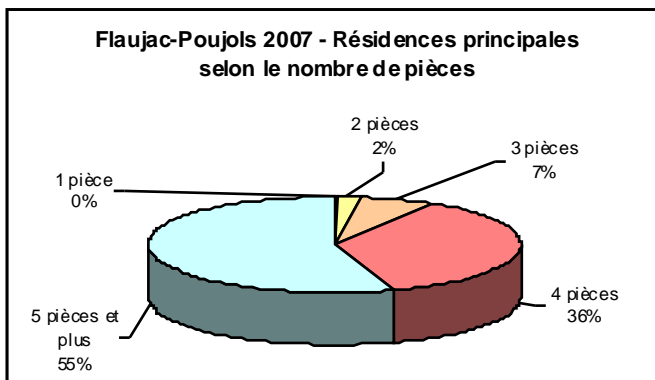


2.2.3) De grands logements, des ménages de petite taille

En 2008 comme en 1999, la grande majorité des résidences principales sont de grande taille : 91% des logements ont plus de 4 pièces. Seulement 2% des résidences ont entre 1 et 2 pièces. En 2008, le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,8 comme en 1999.

Il est à noter que les élus estiment que le nombre de pièce n'est pas forcément révélateur du type de ménage comme on peut le croire : plus de pièces = foyer plus aisé.

En réalité, les élus constatent que les ménages, lorsqu'ils construisent, programment toujours autant de pièces (ou de nombreuses pièces) mais celle-ci sont plus petites. Le nombre de pièce des maisons récentes ne varient pas contrairement à la surface générale des maisons qui diminuent globalement car les pièces sont plus petites (une chambre fait 9m² et non plus 15m²).



NB : pas de chiffres disponibles en détail pour 2008

La taille des ménages¹⁰ évolue depuis 1990. En effet, les foyers de 1 et 2 personnes sont ceux qui ont le plus augmenté entre 1990 et 1999.

Le parc de logement n'est pas forcément en adéquation avec les besoins de la population. La plupart des logements sont de grande taille alors que le nombre de personnes par foyer diminue.

Depuis 1999, la commune de compte 48 ménages supplémentaires (227 ménages en 1999 pour 277 en 2008), soit une augmentation de 21%.

Le nombre moyen de personnes par logement diminue peu à peu. En 1999, le nombre moyen était de 2,8 (2,3 pour le département) ; **en 2008 de 2,2**. Ce chiffre est caractéristique de la diminution des enfants par foyer (décohabitation) mais également de l'évolution actuelle des ménages (famille nomoparentale, ...).

Le confort des logements et leur ancienneté

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche. Mais certaines manquent encore du confort : ainsi, 58 n'ont pas le chauffage central ou électrique.

¹⁰ Un ménage est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté, un ménage peut comprendre une seule personne.

2.2.4) Un parc de logements anciens réduit

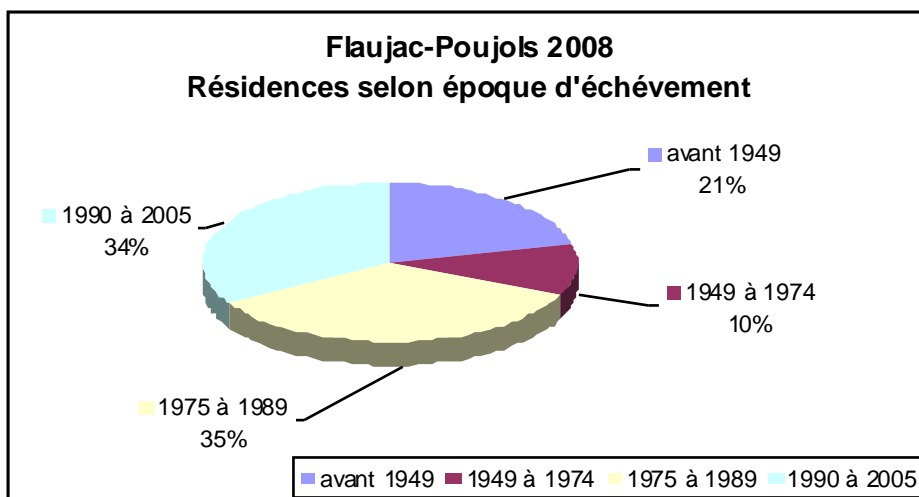
	Date de construction des logements			
	avant 1949	de 1949 à 1974	de 1975 à 1989	de 1990 à 2005
Flaujac-Poujols	21,5%	10,3%	34,5%	33,7%
Cahors	31,8%	36,2%	21,7%	10,4%
Le Montat	15,4%	10,3%	41,4%	32,9%
Canton	42,4%	10,4%	19,7%	27,4%
Lot	39,5%	20,2%	21,7%	18,6%

Source : Insee 2008 – Résidences principales

Comparé au Canton et au département du Lot, la commune a un pourcentage de constructions datant de 1975 et plus, très élevé (68,2%). Elle se démarque du Canton et du Département. Il est constaté également que la commune se démarque de la ville centre qu'est Cahors qui compte un parc de résidences construit après 1975 de seulement 32%.

Le tableau ci-contre indique qu'en proportion il y a plus de logements récents à Flaujac- Poujols qu'à Cahors, dans le département du Lot ou dans la Communauté de Communes de Lalbenque. Le parc actuel comprend 207 logements sur 263 (résidences principales) qui ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 78,7%. Cette proportion de logements, construits depuis un demi-siècle est de 60,5% dans le département.

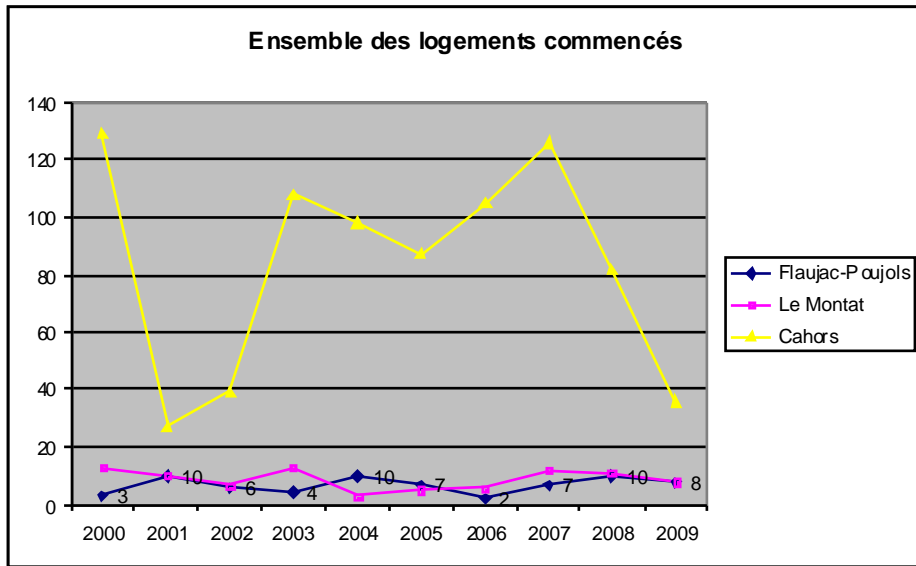
La proximité de Cahors et des axes de circulation, a conduit à des périodes de constructions importantes.



En 2008, on peut constater que la commune compte :

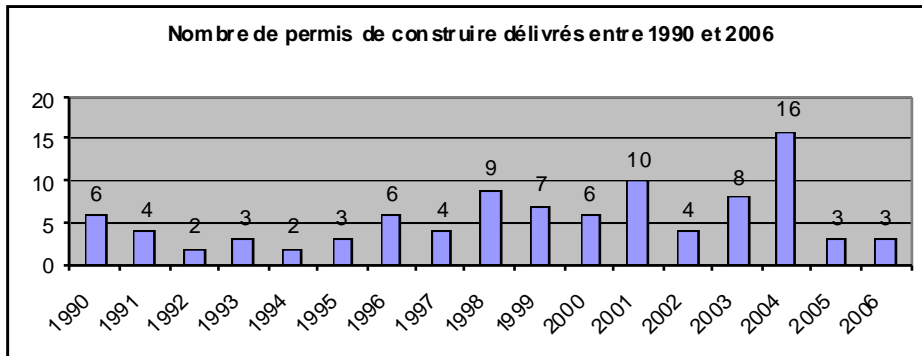
- un patrimoine bâti ancien très peu représenté en proportion (21% de logements construits avant 1949),
- environ 80% de logements construits après 1949 dont 35% entre 1975 et 1989,
- un rythme de construction qui s'est poursuivi de manière régulière entre 1990 et 2005 (avec une part de 31% du parc construit pendant cette période).
- un parc principalement construit le long des crêtes formant des groupes de bâtis essaimés.

2.2.5) Nombre de logements mis en chantier entre 2000-2009

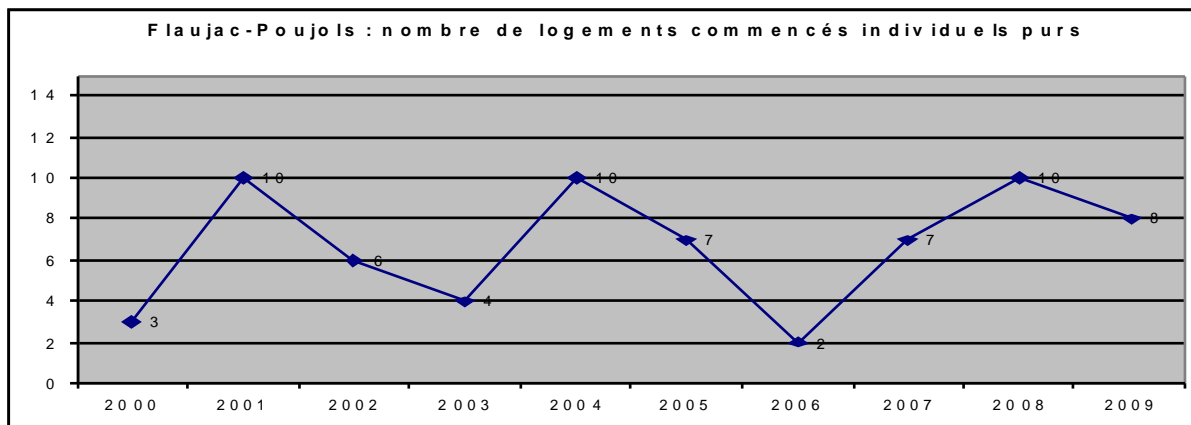


A l'image des communes voisines, Flaujac-Poujols connaît une augmentation du nombre de logements.

Entre 1990 et 1997, le nombre de permis délivré reste stable sur la commune. On note un pic en 1998 qui marque une première accélération dans le nombre de permis délivrés. Les années 2001 et 2004 sont elles aussi marquées par des pics de PC délivrés.



- Le rythme de constructions entre 1990 et 2006 est en moyenne de **6 permis de construire par an** soit un total de **96 constructions** autorisées.
- Une demande forte pour des logements individuels. Entre 2000 et 2009, 6-7 logements individuels purs/an commencés sur la commune de Flaujac-Poujols.



2.2.6) Conséquences de la A20 sur les habitudes de la population et les lieux d'attractivité de la commune

La commune est bordée à l'est par l'A20, sa proximité facilite l'accès au territoire depuis Cahors et rend le territoire attractif tout en ne favorisant pas le maintien de commerces de proximité notamment dans le bourg.

De ce fait, les principaux lieux d'attractivité du territoire sont :

- au niveau du bourg :
 - le terrain de sport
 - la salle polyvalente
 - l'école (conditions d'accueil étendues).
- sur le reste du territoire :
 - l'ensemble des chemins de randonnées,
 - les zones d'habitat.

En résumé, un parc de logements récents, de grands logements, occupés en très grande majorité par des propriétaires.

Une demande en terrain à bâtir mais également en logements locatifs à prendre en compte dans le projet de développement de la Commune.

Constats et enjeux dans le cadre du PLU

Les constats :

Une évolution démographique positive par le solde naturel et migratoire,

De nouveaux habitants surtout actifs,

Une majorité de propriétaires,

Un rythme de constructions neuves important,

Des demandes croissantes pour les logements individuels,

Un manque de logements de type locatif et collectif voire HLM.

Les enjeux :

L'accueil et l'intégration des nouveaux habitants et de leurs enfants (infrastructures, logements, loisirs...),

Répondre à la diversité des demandes par une mixité des logements (individuels, collectifs, locatifs, HLM...).

Prévisions et besoins :

L'habitat est un enjeu fort de la commune : la pression foncière est importante.

Le bâti ancien ou vacant n'est pas suffisant pour répondre même de manière réduite au développement de la population. La commune devra faire un choix en matière d'équilibre social de l'habitat, notamment concernant l'offre en locatif qui pourrait permettre encore l'installation de jeunes couples et maintenir la dynamique actuelle.

La commune, attractive du fait de la proximité de Cahors, doit se poser la question de son développement et du maintien de son caractère rural.

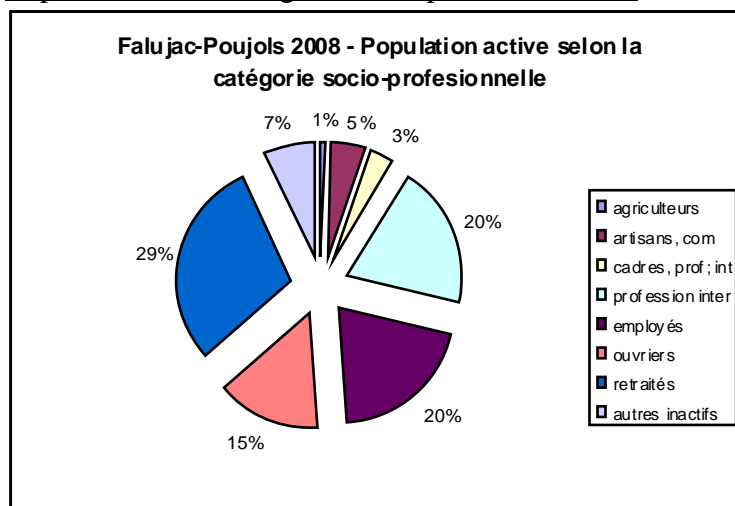
3) ANALYSE ECONOMIQUE

3.1) Emploi – Economie : une commune rurale dans la première couronne de Cahors

Activité - chômage : en 1999, parmi les 420 personnes âgées de 15 à 64 ans 73,1% est active et se répartie comme suit : 68,6% ont un emploi et 4,3% sont au chômage.

En 2008, parmi les 478 personnes âgées de 15 à 64 ans, 71,5% est actif et se répartie comme suit : 67,5% ont un emploi, 4% sont au chômage.

Population selon catégorie socio professionnelle :



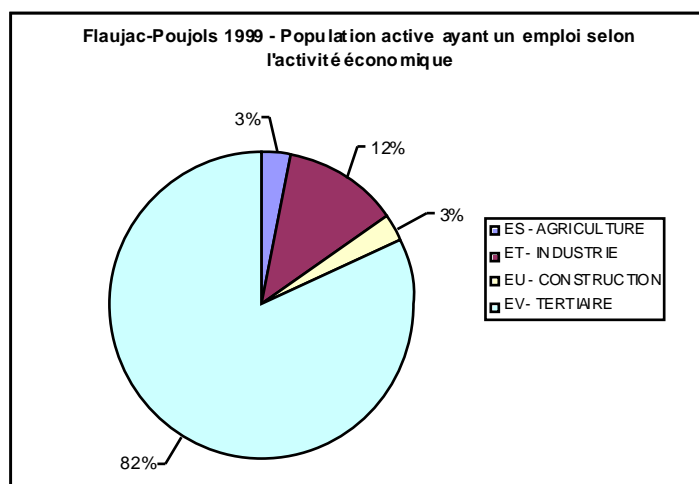
	1990	1999	2008
Agriculteurs	0	8	4
Artisans, com	40	20	28
Cadres, prof; int	36	44	20
Profession inter	72	64	113
Employés	76	92	117
Ouvriers	44	56	85
Retraités	72	104	169
Autres inactifs	236	196	41
Total	576	584	677

En 1999 et 2008, la population active ayant un emploi est essentiellement : employée, ouvrière ou dans une profession intermédiaire. Elle est également en large majorité salariée d'entreprises.

<i>Population active au lieu de travail - RP99</i>	Total	Salarié	Non salarié, indépendant	Non salarié, employeur	Non salarié, aide familial
Falujac-Poujols	55	73%	13%	9%	5%
Cahors	14463	89%	5%	5%	1%
Le Montat	197	85%	6%	7%	2%
Lot	59609	76%	13%	7%	3%

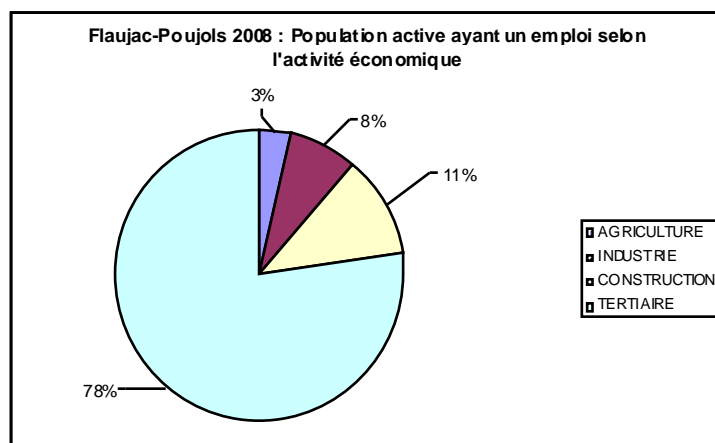
<i>Population active au lieu de travail - 2008</i>	Total	Salarié	Non salarié, indépendant	Non salarié, employeur	Non salarié, aide familial
Falujac-Poujols	104	76,8%	7,8%	15,5%	0,0%
Cahors	14784	88,9%	7,5%	3,7%	0,0%
Le Montat	322	90,9%	4,7%	4,3%	0,1%
Lot	65921	80,1%	12,6%	6,9%	0,5%

Des actifs essentiellement occupés dans le tertiaire :



Une large **majorité des emplois** correspond au **secteur tertiaire**. Le commerce et les services aux personnes sont les activités qui occupent la population active de Flaujac-Poujols.

L'activité industrielle arrive en second en 1999 alors qu'elle arrive en 3^{ème} en 2008. En effet en 2008, l'activité économique bien représentée est la construction.



L'agriculture est le secteur le moins pourvoyeur d'emplois. L'évolution générale de la profession agricole se caractérise par une diminution du nombre d'exploitations et de la main d'œuvre employée.

En 2008, 80,7% des 15 ans ou plus ayant un emploi sont salariés.

Mobilité – Migration journalières : L'attractivité du territoire En termes d'emploi repose sur la proximité de Cahors. .

Les déplacements domicile-travail représentent une part relativement importante. Une large majorité **des actifs travaille à l'extérieur de leur commune : 87,9 % en 2008**.

Déjà en 1999, 89% des actifs de la commune travaillaient en dehors de Flaujac-Poujols.

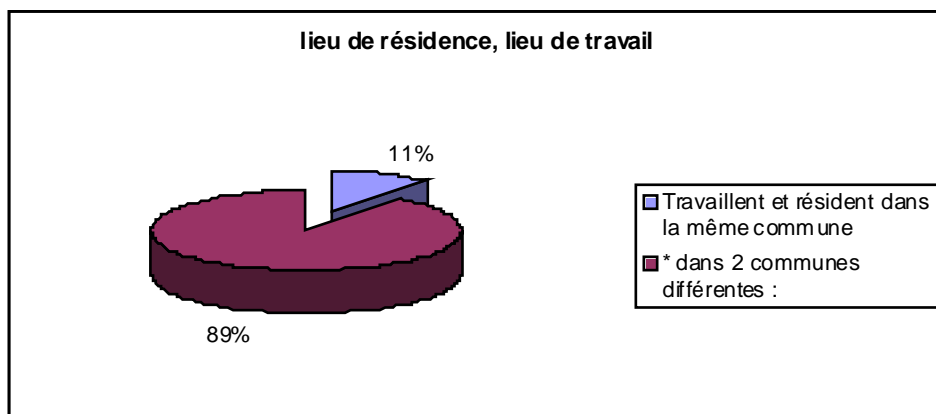
En 1999, les modes de transports dits « doux » (marche, deux roues) ne représentent donc que 2,1% des déplacements des actifs ayant un emploi. La voiture reste le mode de transport le plus utilisé par les actifs ayant un emploi (88% en 1999).

Précisons qu'en 2008, sur la commune, 96,7% des ménages ont au moins une voiture (voire 65,5% deux).

En résumé, une majorité d'actifs travaillent à l'extérieur de la commune ;

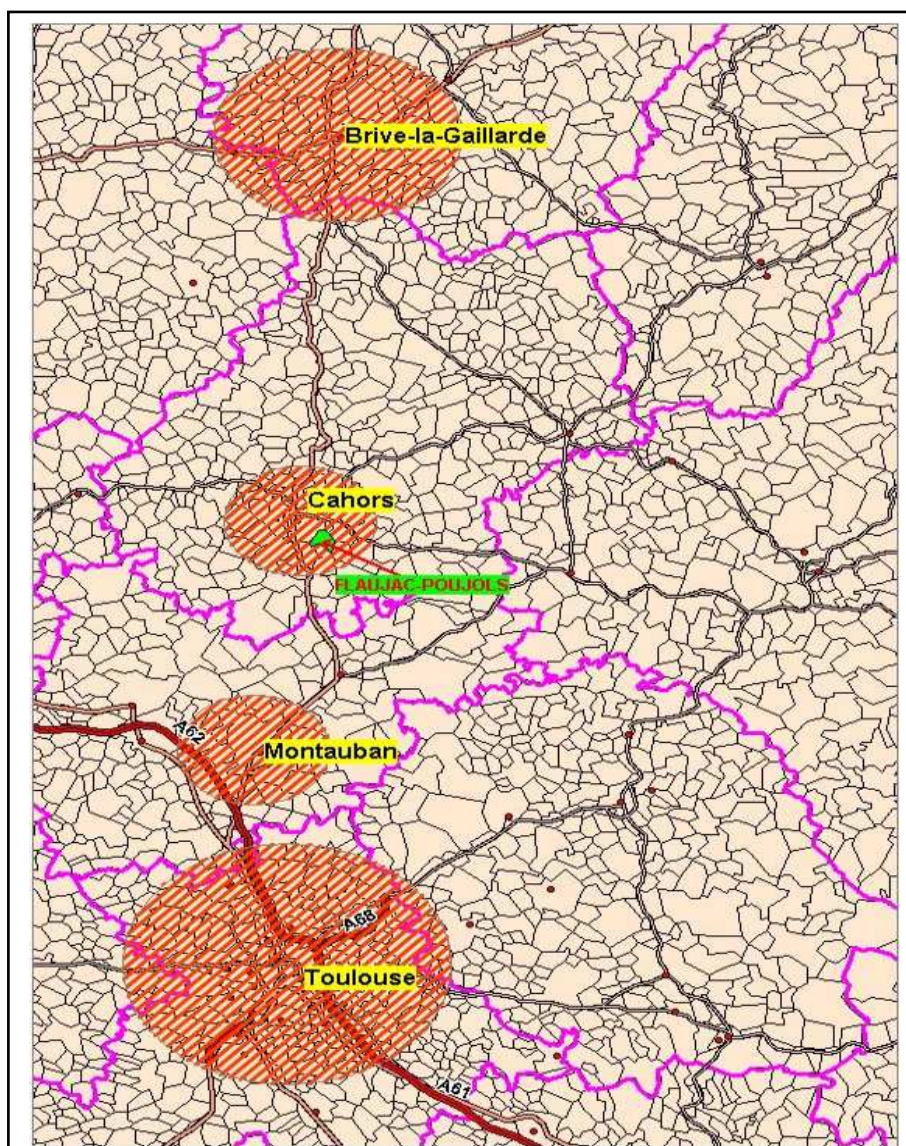
La population augmente et une partie renforce la part des actifs ayant un emploi.

La proximité du bassin d'emploi de Cahors pose la question de la transformation de la commune en 'cité-dortoir' avec l'accueil d'actifs cherchant à acheter du foncier.



La **proximité de bassins d'emplois** (Cahors, Montauban voire Brive et Toulouse...) est un atout en termes de développement pour la commune et explique que **la majorité des actifs ayant un emploi, recensés sur Flaujac-Poujols, travaillent hors de la commune** (soit 285 personnes). Il est à signaler que depuis 1990, les actifs travaillant hors de la commune n'a pas cessé d'augmenter.

Une commune proche de nombreux bassins d'emplois :



De par sa situation géographique, la commune de Flaujac-Poujols est directement concernée par le bassin d'emploi de Cahors localisé à environ 5 Km, soit 10 minutes en voiture. D'un point de vue touristique, la ville de Cahors et la vallée du Lot sont réellement accessibles.

La commune est, dans son ensemble bien desservie par les divers axes de communication. La RD6 et la RD 22 constituent les artères permettant les migrations pendulaires des nouvelles populations peri-urbaines exerçant une activité professionnelle à Cahors. L'autoroute A20, quant à elle suit la limite orientale de la commune. Son implantation en limite communale possède l'avantage de ne pas scinder celle-ci. L'éloignement de l'échangeur de Cahors Sud ne facilite pas les migrations quotidiennes vers les pôles de Montauban et de Toulouse.

Les ménages se déplacent de plus en plus et ignorent non seulement les limites communales mais également départementales, que ce soit pour le travail, les loisirs, les services et les commerces. Ainsi environ 89 % de la population active ayant un emploi en 1999, travaille hors de la commune.

3.2) Deux secteurs développés sur le territoire

La commune se caractérise par 2 pôles principaux :

- L'agriculture (élevage, poly culture, viticulture...).
- L'artisanat (travaux publics, bâtiments, ...).

Liste des artisans¹¹ :

Activité	Dénomination
Charpentier	BOZOUL Jean-Claude
Commerce ambulancier de détail	STRASSAR Dominique
Conserves	SARL JOUGLAS et Fils
Construction promotion immobilière	SARL HOME Immobilier
Ebéniste	IMBERT Pierre
Menuiseries bois et PVC	EURL SOPREM
Mise en page livre	SARL St Cyr Compo
Peintre - Décorateur	SOUDRAIS Dominique
Plâtrerie	SARL SOGEMO
Terrassement	CHASSAING Patrick
Transports - Terrassement	IMBERT Bernard

Liste des commerces :

Activité	Dénomination
Conserves	Ferme du Colombier
Vin AOC Cahors	Château du Colombier
Vin AOC Cahors	Domaine des Cayrasses et des Hauts de St Georges
Vin AOC Cahors	Domaine de Lazuel
Vin AOC Cahors	Domaine des Plantades

Principaux employeurs (+ de 3 salariés) :

- CHASSAING Patrick
- SARL JOUGLAS et Fils
- SARL IMBERT Bernard
- SARL SOGEMO
- EURL SOPREM

Nombre d'exploitants agricoles : 9 (dont des doubles actifs)

- Quatre agriculteurs
- Cinq viticulteurs

Les communes environnantes attractives, en termes de commerces et de services pour les habitants de Flaujac-Pujols, sont Cahors et Lalbenque. Ces dernières sont aussi attractives pour les services liés à la santé.

La **proximité de l'A20 (quelques km)** constitue un avantage supplémentaire pour l'attractivité de la commune auprès de la population active.

¹¹ Source : <http://www.cc-pays-lalbenque.fr>

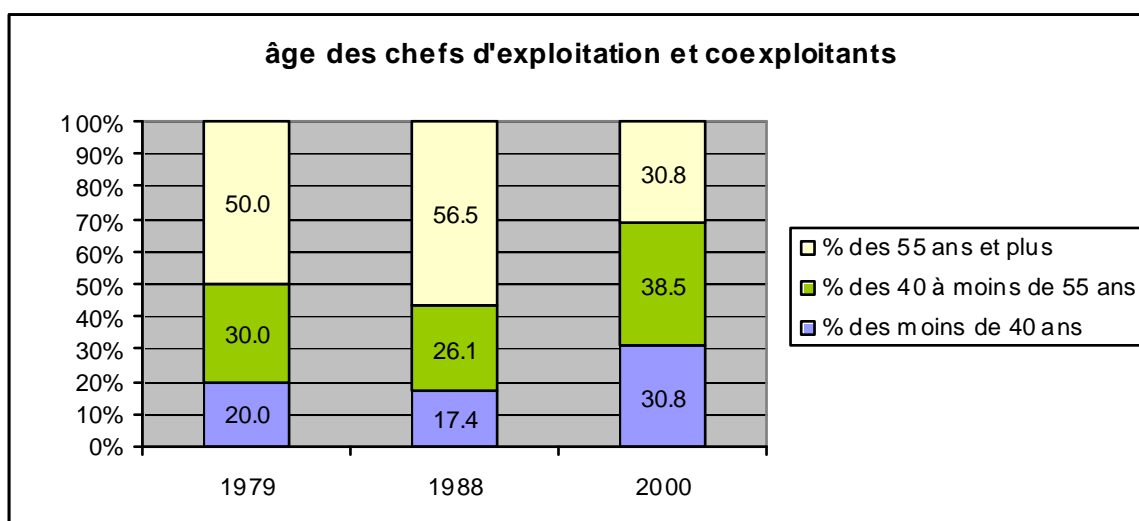
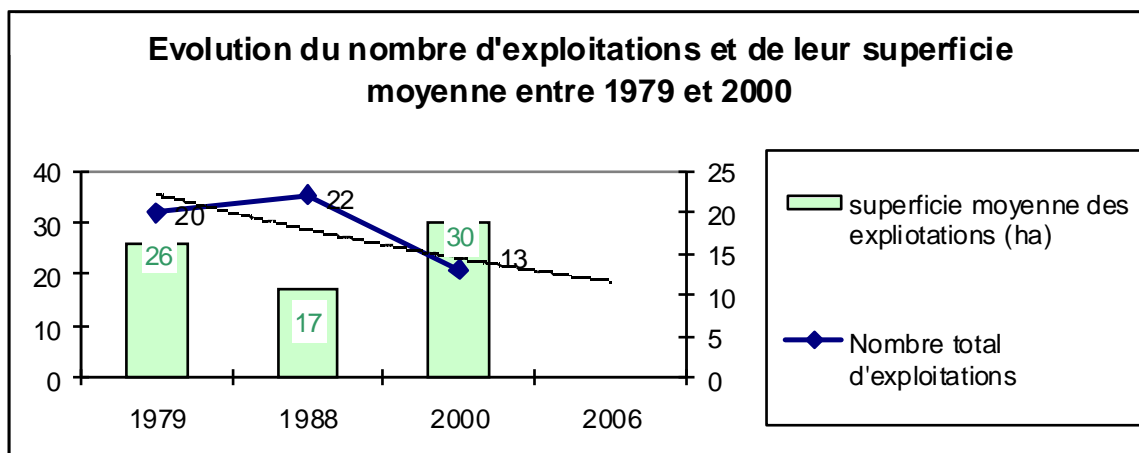
Bilan :

- Une commune disposant de quelques activités artisanales
- Proximité de Cahors et de l'A20
- Un nombre d'actifs en augmentation avec une part toujours plus importante pour les actifs travaillant dans les communes voisines.
- **Une proximité de bassins d'emplois (Montauban, Cahors, Toulouse) et de services très attractifs pour de futurs habitants.**
- Une commune proche de grands axes de circulation facilitant les liaisons avec les bassins d'emploi mais pas les liaisons internes sur le territoire

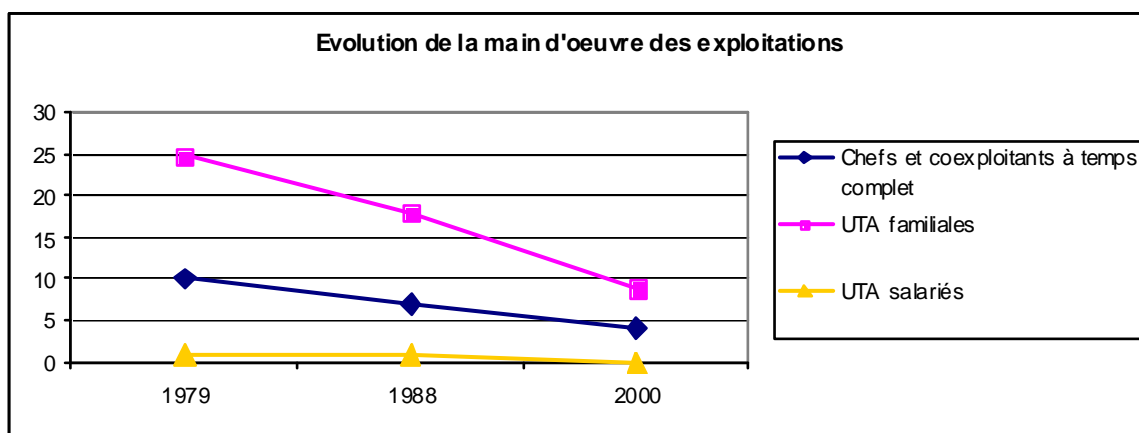
Prévisions et besoins pour le PLU :

Maintenir l'activité économique existante. Le secteur à l'entrée de Cahors est attractif pour l'implantation de nouvelles structures artisanales.

3.3) Les actifs agricoles et l'agriculture



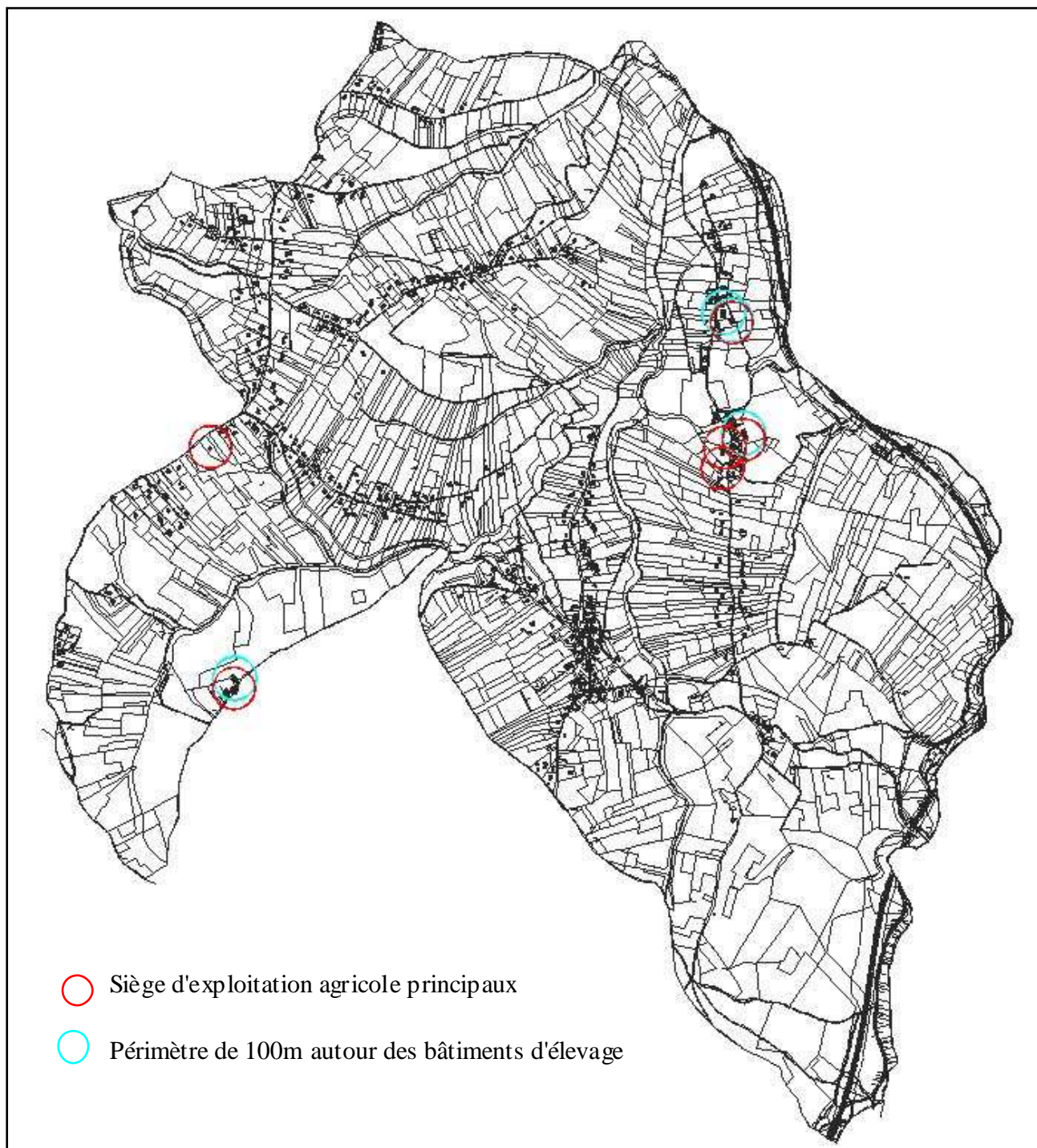
On constate l'installation récente de jeunes agriculteurs. Dans une commune située en AOC Cahors, l'activité agricole, garante de l'intégrité de l'espace rural, est à pérenniser.



Les agriculteurs :

En 2000, le territoire communal comprend 13 exploitations agricoles. Cependant, 4 exploitations seulement sont de type professionnel, c'est à dire que les exploitants travaillent sur l'exploitation à temps complet.

En 2011, la commune compte 6 exploitations agricoles dont au moins la moitié est dirigée par un chef d'exploitation pluri-actif¹².



¹² Source : information mairie 2011

Depuis 1979, les terres exploitées en fermage sont en diminution.

	1979	1988	2000
Superficie en fermage	221	60	25
Superficie agricole utilisée	519	367	387
%	42,6	16,3	6,5

Les exploitations sous forme de sociétés sont inexistantes en 2000. en 2010, elles sont au nombre de deux.

	1979	1988	2000
total	20	22	13
Exploitations individuelles	20	21	13
<i>Exploitations en GAEC ou EARL (N)</i>			
% GAEC ou EARL	0,0	0,0	0,0
% exploitations individuelles	100,0	95,5	100,0

En 2000, **30,8%** des chefs d'exploitation et des co-exploitants a plus de 55 ans et **30,8%** a moins de 40 ans. Cette donnée indique qu'en 2000 se crée un équilibre entre l'arrivée de jeunes agriculteurs sur la commune et le départ à la retraite des plus anciens.

En 2010, presque la moitié des chefs d'exploitation a plus de 60 ans.

Les productions agricoles et l'occupation de l'espace :

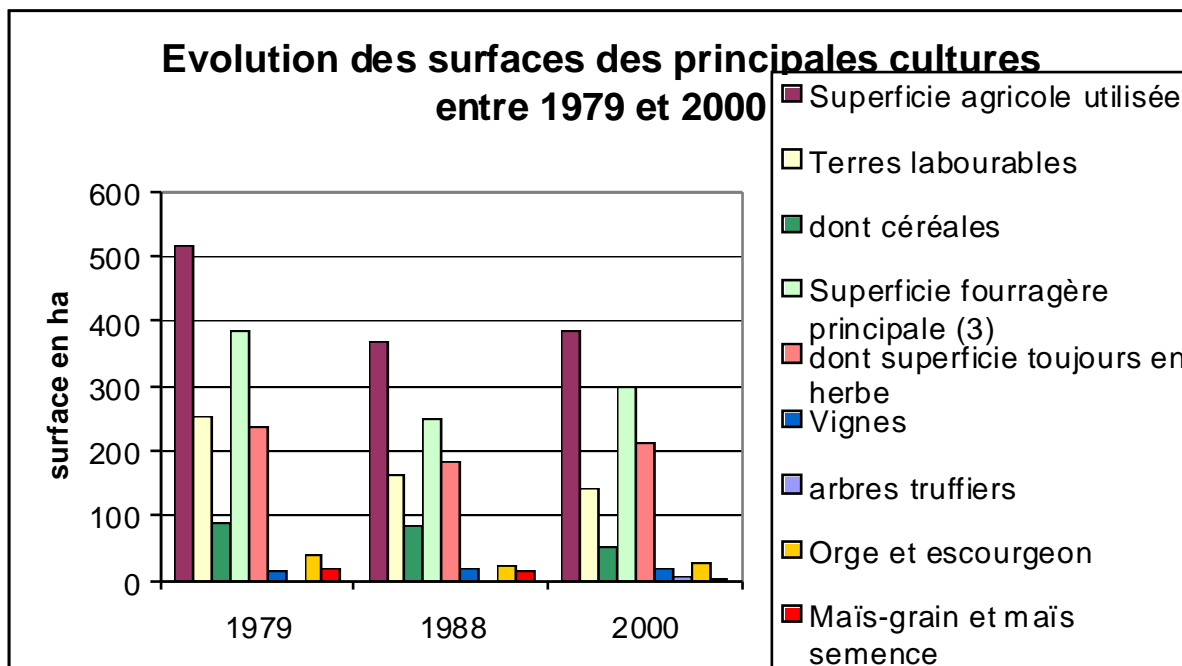
La Surface Agricole Utilisée (311ha) représente environ **24,60%** du territoire en 2000 On constate donc une légère déprise agricole sur la période 1979-1988. Dans le souci de préserver des exploitations viables pour les générations futures, il est important de maîtriser cette préservation des surfaces agricoles (localisation des terres à préserver...).

Les exploitations sont en majorité de type polyculture/élevage. On note entre 1979 et 1988 une diminution des terres labourables avec une stabilité entre 1988 et 2000. En revanche le nombre de vignes se maintient et le nombre des arbres fruitiers en très légère augmentation.

A noter que la commune est dans l'aire de 3 AOC (vin Cahors, bleu des Causses et Rocamadour) mais seul du vin AOC Cahors y est produit.

En termes de vignes : il s'avère que sur la commune connaît une qualité de vignes est variable et que les zones NB au POS sont pour beaucoup localisées sur des terres de vignes¹³.

¹³ Source : Contact avec l'INAO et le Syndicat - 2009



En ce qui concerne le Cheptel, ce dernier est en 2000 composé essentiellement de bovins (144 en 2000) et de volailles (166 en 2000). Entre 1979 et 2000, on note une augmentation du nombre des bovins alors que le nombre de volailles diminue (507 en 1979 contre 166 en 2000).

En ce qui concerne les superficies irrigables, elles sont quasi nulles sur la commune.

En résumé, l'économie de la commune repose de moins en moins sur l'agriculture (emplois, revenus). Dans le contexte agricole difficile actuellement, il semblerait que la pérennité de la plupart des exploitations se pose, malgré une stabilité du nombre d'exploitants (en raison de l'âge des exploitants agricoles). Le tourisme rural ou d'autres activités de diversification peuvent être un complément de revenu (vente directe, gîtes, accueil à la ferme).

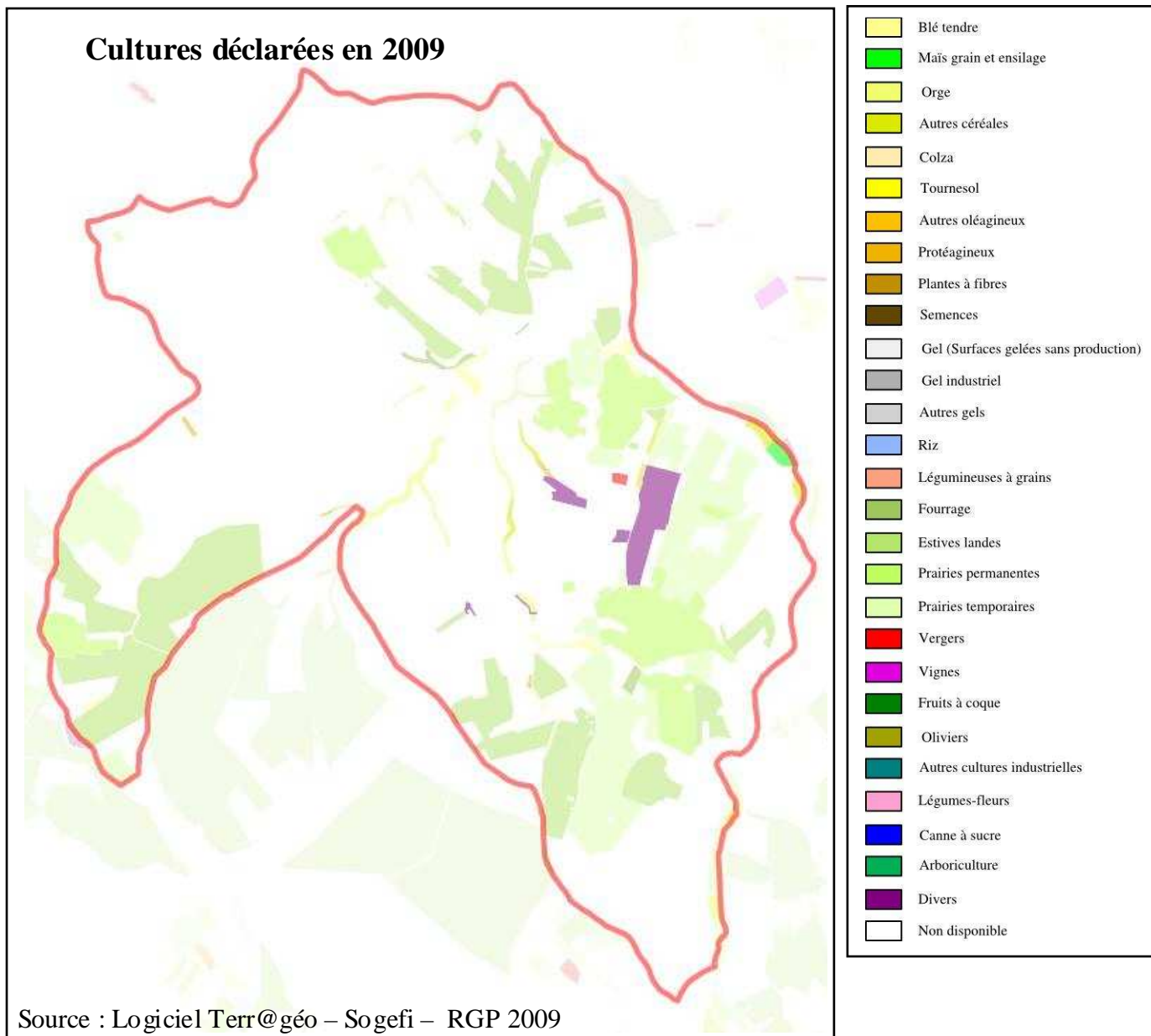
Outre l'aspect économique, l'agriculture a aussi un rôle paysager non négligeable pour la commune : les terres cultivées servent d'écrin au site historique du village, en offrant des points de vue remarquables pour les visiteurs et les habitants. Enfin le maintien d'une agriculture de structures moyennes et de cultures relativement peu intensives contribue à préserver l'environnement (eau, sols...).

"L'agriculture est visible sur la commune par le biais de l'activité viticole. Loin d'être dominante, elle se présente de manière éparse sur le territoire. Les parcelles de vignes les plus étendues se localisent sur les pentes du hameau de Vayrols, vers Haute-Serre. [...]"

La proximité de la commune de Lalbenque se reflète par la présence de truffières, localisées en petites parcelles éparsees.

La friche, synonyme de déprise, est visible sur le territoire. Cette dernière se remarque facilement sur la photographie aérienne ; les fronts boisés qui ont colonisé les versants des collines constituent le véritable signe distinctif de cette déprise agricole. En effet le nombre d'exploitations en place sur la commune en 2000 était de 13 unités, tandis qu'il en avait 22 en 1988"¹⁴.

¹⁴ Source : Porter A Connaissance de l'Etat 2005



¹⁵Le recensement agricole de 2010 offre une vision évolutive des exploitations agricoles. En effet, aujourd'hui elles sont plus tournées vers "le maraichage" que "la polyculture et l'élevage" comme en 2000. Peu d'exploitations comptent actuellement du bétail.

Le nombre d'exploitation est stable depuis 2000 mais les agriculteurs professionnels sont toujours peu nombreux. Beaucoup d'agriculteurs sont pluriactifs.

La Surface Agricole Utilisée est estimée à 313 ha. Les terres labourables sont plus nombreuses (204ha contre 144ha en 2000), ainsi que les cultures permanentes (44ha en 2010 contre 29 en 2000). Les surfaces toujours en herbe, elles, sont trois fois moins nombreuses (63 hectares en 2010, 213 en 2000).

Prévisions et besoins pour le PLU :

- Ne pas compromettre la reprise des exploitations par le mitage de celles-ci. L'agriculture doit pouvoir continuer à vivre à côté des zones urbanisées.

- L'élaboration du PLU est l'occasion pour le conseil Municipal et la population d'établir un projet communal à moyen. En termes (10-15 ans) et en corollaire, déterminer la vocation des sols. A cet égard, dans les communes périurbaine comme Flaujac-Poujols où la pression foncière

¹⁵ Source : RGA 2010

demeurent très prégnante, les principes du développement durable conduisent à mettre en œuvre au travers du PLU des conditions d'utilisation économe de l'espace par opposition à une attitude consummatrice du foncier sous forme de terrains constructibles.(source : porter à connaissance de l'état)

- Le PLU s'attachera à respecter les espaces agricoles actifs et les exploitations existantes.

La préservation de l'espace agricole est un impératif :

- pour sa fonction économique,
- pour sa fonction paysagère (éviter la multiplication des friches entraînant la fermeture des paysages, la dévalorisation du patrimoine rural, les risques d'incendie).

3.4) Activités touristiques

* Atouts :

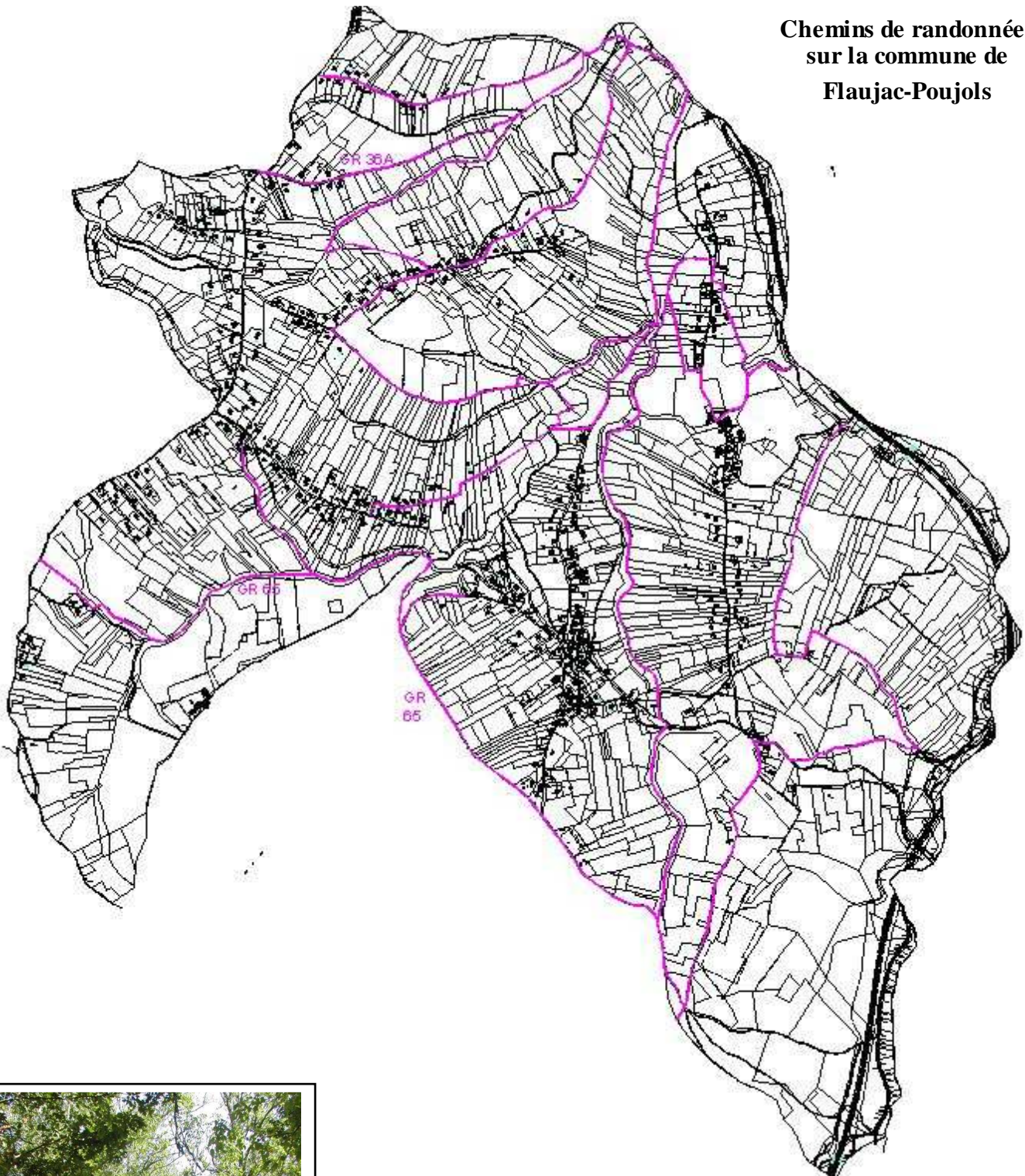
- Située dans le cœur du département du Lot, la commune accueille une **structure d'hébergement touristique sur son territoire** :
 - gîte rural (6 personnes).
- Présence de résidences secondaires constituant environ 6,8% (chiffre 2008) du parc de logements du territoire communal.
- La commune dispose de quelques équipements sportifs sur son territoire (terrain de tennis, 1 stade ...), la salle polyvalente
- Le sentier de Grande Randonnée GR65 chemin de St Jacques de Compostelle traverse le département et passe par la commune.
- De nombreux petits circuits sur le territoire de Flaujac-Poujols sont proposés
- La vie sur le territoire est rythmée par des manifestations. (Fête votive 3ème week-end de septembre, loto en hivers). La mairie diffuse l'information par le biais de brochures touristiques distribuées par l'Office de tourisme de Lalbenque.
- Un patrimoine ancien à prendre en compte comme l'église du bourg ou le château.

* Les autres atouts identifiés :

- Les maisons remarquables présentes sur la commune,
- Le petit patrimoine local,
- Les points de vue remarquables présents en de nombreux secteurs du territoire à partir des Pechs et lignes de crête,
- Les productions locales (vins, conserves,...).
- L'organisation de la foire agricole fin avril : cette foire génère le passage de 15000 visiteurs et le stationnement de plus 4000 véhicules au village.

En résumé : en termes de tourisme, on note une fréquentation saisonnière importante sur le secteur mais des structures d'accueil sont limitées. Les randonneurs ne font généralement que passer; la voie principale reste le GR 65 qui circule au Sud du territoire et le GR 36A dans sa partie Nord. La commune n'est pas tournée aujourd'hui principalement vers le tourisme mais sur l'accueil d'habitat ou d'activités économiques locales. Cependant, elle voit le tourisme comme une potentialité et envisage de la maintenir et éventuellement de la développer petit à petit.

Chemins de randonnées sur la commune de Flaujac-Poujols



Les circuits de randonnées sont variés. Ils cumulent des horizons dégagés sur les plateaux, des passages ombragés, des perspectives sur les vallons et des parcours plus intimes dans les combes et auprès des maisons. Certains sentiers sont balisés.



4) EQUIPEMENTS PUBLICS

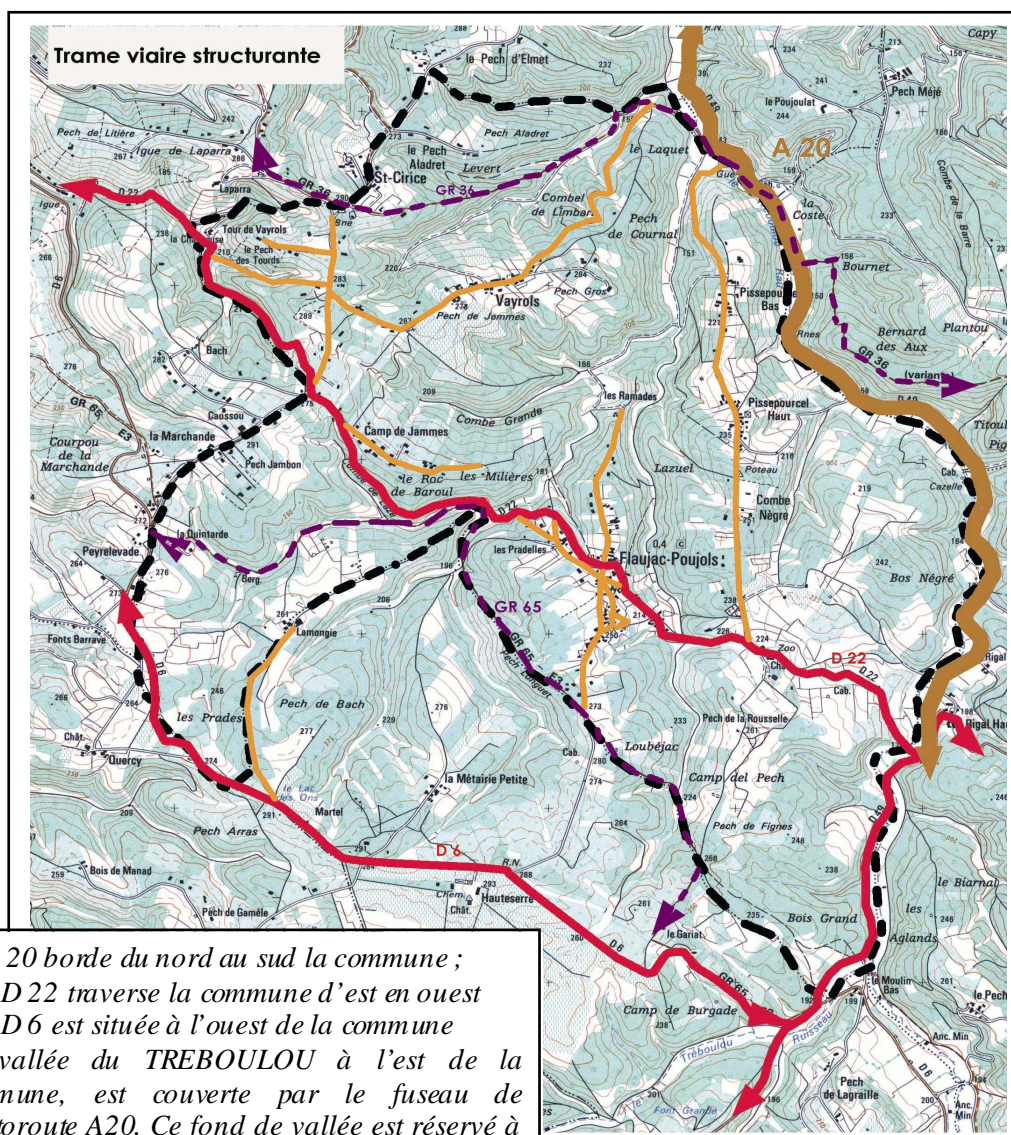
4.1) Infrastructures et réseaux

Accessibilité : L'accès à l'autoroute la plus proche (A20) est à environ 10 minutes. La proximité de l'échangeur de Lalbenque est un véritable atout pour la commune.

L'aérodrome le plus proche est celui de Cahors Lalbenque et l'aéroport est celui de Toulouse. De même, la gare TER ou Corail la plus proche est celle de Cahors et la gare TGV : celle de Montauban.

Réseau routier : La commune de Flaujac-Poujols est bordée par la A20, route à grande circulation concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100m pour les constructions de part et d'autre de cette voie. L'autoroute est également concernée par un périmètre de bruit de 250m lié à un arrêté préfectoral. La commune comprend 23 km de voirie communale.

Principaux axes de circulation : la typologie de la voirie



- La A 20 borde du nord au sud la commune ;
- La RD 22 traverse la commune d'est en ouest
- La RD 6 est située à l'ouest de la commune
- La vallée du TREBOULOU à l'est de la commune, est couverte par le fuseau de l'autoroute A20. Ce fond de vallée est réservé à l'agriculture bien qu'aucune construction n'y ait été réalisée au cours des vingt dernières années.

Une urbanisation linéaire s'est développée le long de l'axe départemental : en plus de mettre en péril le cadre paysager de la RD 22, la présence de constructions est peu favorable au regard de la sécurité routière car susceptible d'engendrer un risque pour les usagers.

La voirie communale ainsi que des chemins ruraux permettent la desserte des groupes d'habitat forts nombreux sur le territoire. Mais certaines sont étroites et/ou nécessitent des aménagements notamment en ce qui concerne la manœuvre de véhicules.

Transports collectifs :

Il existe une ligne de bus Varaire/Cahors, Cahors/ Varaire deux fois par semaine (mercredi et samedi). A la demande, le bus prend des passagers au village (vers la mairie) de Flaujac-Poujols. Mais cette liaison rencontre un très faible succès ce qui n'est pas incitateur pour mettre en œuvre une programmation plus fréquente.

PVR : Le principe de PVR (Participation pour Voirie et Réseaux) a été instauré sur le territoire communal par délibération du 27 octobre 2004.

Cheminement doux : Les cheminements doux présents sur la commune sont liés aux chemins de randonnées. Au village il n'existe pas de liaisons piétonnes entre les équipements publics et/ou sportifs.

Réseau ferroviaire : La commune n'est traversée par aucune voie ferrée

Réseau d'irrigation :

Sans objet

Canalisation et Transport de Gaz :

Sans objet

Réseau d'électricité : La commune est desservie en électricité. Elle est de plus concernée par des servitudes électriques (voir les servitudes). La gestion du réseau électrique rural est assurée par le syndicat d'électrification de CAHORS.

Assainissement :

La loi n°92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau a défini de nouvelles dispositions concernant l'assainissement des communes.

En décembre 2002, la commune a approuvé son schéma d'assainissement.

Le schéma communal d'assainissement réalisé propose de rester en assainissement autonome même dans le secteur du village.

Toutes les constructions sont donc toutes en assainissement autonome. Deux filières sont recommandées sur la commune :

- Pour les sols peu favorables à l'assainissement du fait de la faible épaisseur de sol, un filtre à sable vertical non drainé est préconisé.
- Pour les sols peu favorables du fait de la perméabilité et de l'épaisseur de sol utilisable, un filtre à sable vertical drainé est recommandé.

Le schéma d'assainissement de la commune est présenté en annexe du PLU (cf. Pièce n°6).

Eau potable : La commune est correctement alimentée en potable. La commune est adhérente au Syndicat des eaux de l'IFERNET

Ce syndicat est géré par la LYONNAISE DES EAUX.

Il dessert les communes de :

- FLAUJAC-POUJOLS
- ESCLAUZELS
- AUJOLS
- CREMPS
- LABURGADE

- LE MONTAT (Est de la RN 20)
- CIEURAC
- LALBENQUE
- FONTANES
- une partie de CAHORS

Le réseau d'eau potable est important sur la commune de Flaujac-Poujols. Il suit en grande partie les lignes de crêtes et draine les secteurs d'habitat essaimés sur le territoire. Le réseau d'eau potable est (en plus de la carte ci-dessous) annexé au dossier de PLU (cf. Pièce n°6). On constate sa densité et la desserte des hameaux.

Des renforcements sont prévus¹⁶ :

- 2013 : secteur Pissepourcel – Combenègre mise en place d'une canalisation Ø100,
- 2014 : secteur entre le village et les Ramades,

Captage d'eau

Une alimentation provenant des forages du TREBOULOU, sur la commune même, renforce l'alimentation du syndicat. C'est à partir de ce champ captant que le syndicat envisage d'alimenter la totalité des abonnés.

Depuis peu (février 2012) un arrêté préfectoral a déclaré d'utilité publique la création de protection autour des forages du Tréboulou sur la commune de Flaujac-Poujols.

Autour des points d'eau concernés, il a été défini des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.

La réglementation et les plans sont annexés au dossier de PLU (cf. Pièce n°6).

Défense incendie :

Un risque incendie certain existe et la défense incendie ne semble pas forcément être assurée pour l'ensemble de la commune. L'épine dorsale de la commune est constituée d'une canalisation de 150mm de diamètre qui travers le bourg.

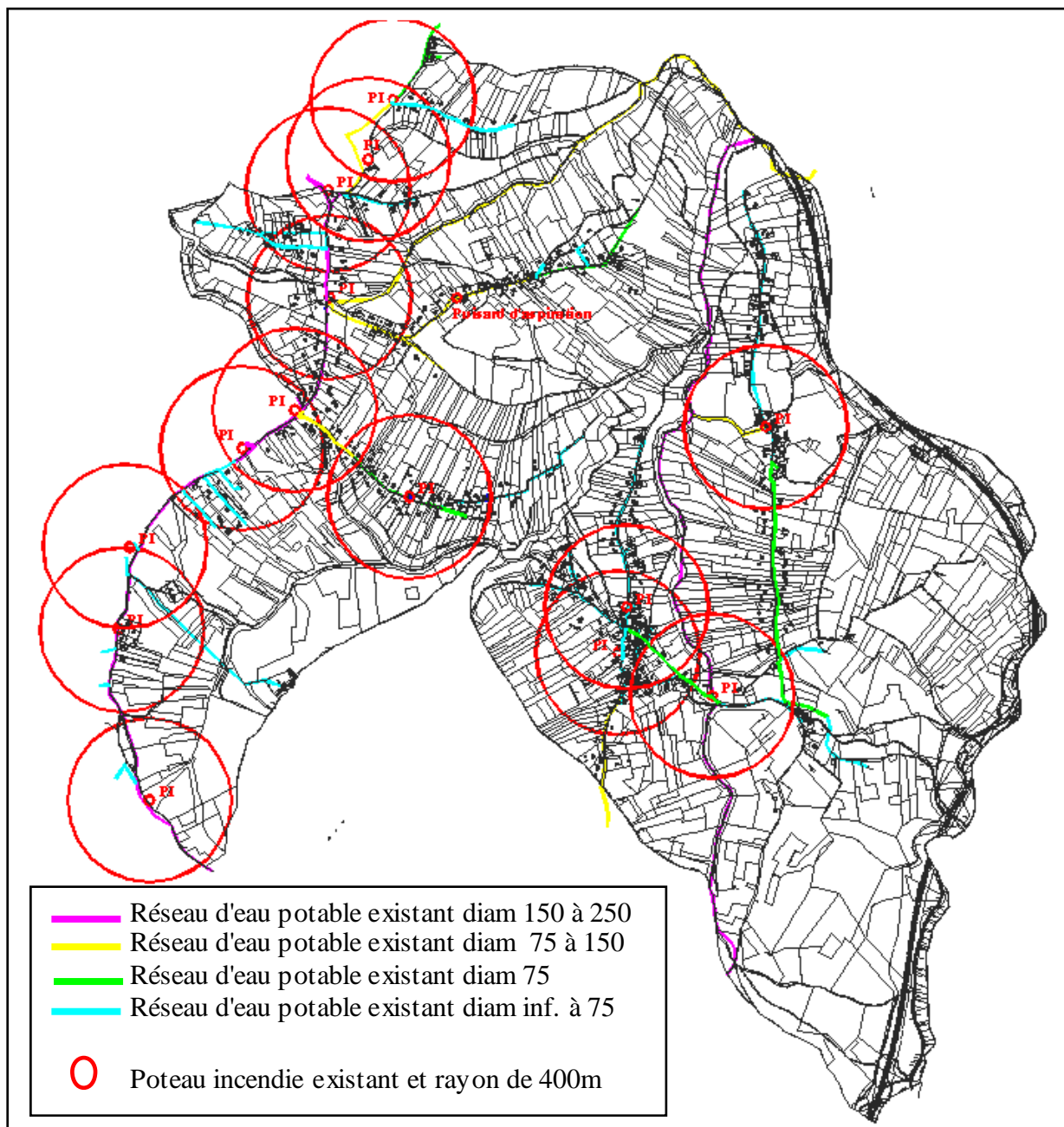
La sécurité incendie

Le rapport du SDIS¹⁷, fait apparaître une défense incendie correcte en ce qui concerne le bourg. Certains hameaux, écarts ou lieu dits ne sont pas ou sont mal défendus. Compte tenu du risque feux de forêts et de végétation très présent, une vigilance toute particulière devra être de mise sur les futures implantations, de quelques natures qu'elles soient. Cette donnée devra être prise en compte lors de la délimitation des futures zones à urbaniser sur ce secteur.

La commune est également répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs pour le risque feux de forêt : pour toute construction en zone boisée ou à proximité immédiate, l'avis du SDIS doit être requis pour connaître les prescriptions éventuelles liées à ce risque, telles que réserves d'eau, zone de retournement des véhicules incendie, débroussaillage régulier, ébranchage des parties basses des arbres environnant.

¹⁶ Source : Syndicat de l'Iffernet – Janvier 2013

¹⁷ Source : Porter A Connaissance de l'Etat 2005



Conclusions SDIS¹⁸ :

- Compte tenu des risques implantés sur celui ci, le bourg de Flaujac-Poujols est correctement défendu.
- Le dimensionnement des conduites alimentant la plupart des écarts, hameaux ou lieux-dits ci-après, n'est pas suffisamment important pour supporter une défense incendie correcte :
 - Vayrols
 - Pissepourcels
 - Camp de Jammes,
 - Combenègre.

Les hameaux ne sont pas ou sont mal défendus.

Le réseau intercommunal de l'IFERNET dispose des réserves en eau nécessaire pour supporter la défense incendie communale. Le remplacement du réseau d'adduction d'eau potable tiendra compte de cette protection incendie.

¹⁸ Source : Porter A Connaissance de l'Etat 2005

Malgré ces éléments, actuellement, la commune estime, au vu du nombre de poteaux incendie et leur répartition, qu'une grande partie du territoire est aujourd'hui relativement bien défendue¹⁹. Elle précise que les 14 poteaux incendie sont fonctionnels avec un débit 63m³/heure et que peu de communes sont équipées actuellement comme elle.

Elle précise également que le réseau d'eau potable va être renforcé dans le secteur de Combenègre courant de l'année 2013. Une conduite d'un diamètre 100 va être installée ainsi qu'un poteau incendie (vers la parcelle 977). En 2014, il sera réalisé le renouvellement de la conduite d'eau en direction des Ramades. Ce qui permettra également d'installer un poteau incendie supplémentaire.

Nb : le plan des réseaux en annexe du PLU a été actualisé : la conduite qui desservait l'autoroute à partir du secteur du château de Flaujac (Ø 75) a aujourd'hui été supprimée²⁰.

Ramassage et traitement des déchets :

La collecte des ordures ménagères est effectuée depuis le 1^{er} janvier 2011 par le Syndicat du Quercy Blanc.

La collecte du recyclable se fait une fois par semaine, celle du non recyclable 2 fois par semaine.

Le traitement des déchets est réalisé par le SYDED²¹.

Les traitements pratiqués par le SYDED regroupent plusieurs activités :

- tri des déchets recyclables et valorisation du verre,
- traitement des déchets non valorisables,
- gestion du réseau de déchetteries, compostage des végétaux et valorisation du bois,
- exploitation des réseaux de chaleur.

Déchetterie :

La déchetterie dont dépend la commune est celle le Limogne-en-Quercy (ZA La Rigounenque).

Prévisions et besoins :

Les besoins en équipements et réseaux seront à évaluer en fonction du projet de la commune.

D'une manière générale, les zones urbanisables doivent respecter :

- la protection d'une ressource en eau
- un éloignement suffisant des installations à risques ou nuisantes, existantes ou abandonnées
- les contraintes liées à la création ou à l'existence de lignes électriques.

En termes de prospective :

- valoriser les déplacements doux,
- s'assurer de la sécurité incendie (assurer le bon fonctionnement du matériel existant,...)
- valoriser les réseaux existants.

Le schéma d'assainissement actuel devra évoluer en lien avec les objectifs fixés dans le projet de PLU.

¹⁹ Source : mairie – Mars 2012

²⁰ Source : Syndicat de l'Ifèrnet – Janvier 2013

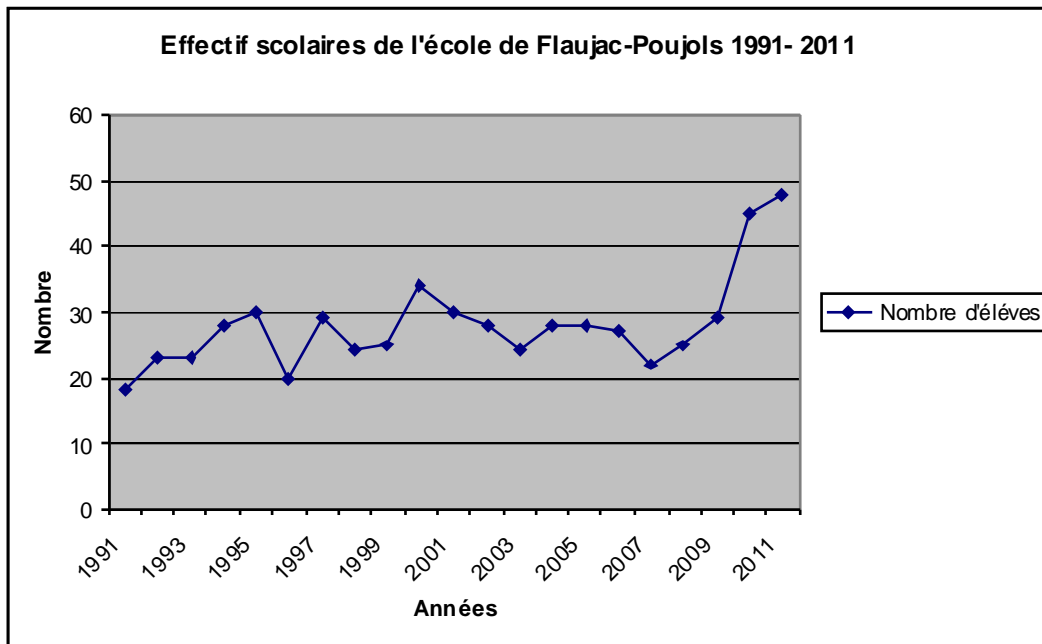
²¹ Source : information mairie – Octobre 2010

La démarche PLU devra prendre en compte la sécurisation des accès, leur organisation si une urbanisation importante des extensions du bourg est prévue notamment le long des RD.
L'augmentation de la population nécessite également une mise au point avec les gestionnaires de réseaux sur la capacité d'accueil de la commune (eau, électricité, gestion des déchets...) en vue de pouvoir accueillir de nouvelles constructions.

4.2) Les équipements

Equipements scolaires :

La commune possède une école maternelle. Les CP, CE1, CE2 sont à Aujol et les CM1, CM2 à Cieurac. De fait, il existe un transport scolaire entre les 3 communes.



La commune a réalisé une révision simplifiée de son POS pour permettre l'extension de l'école en 2009. Les travaux ont été réalisés fin 2010- début 2011.

La capacité d'accueil de la nouvelle école est de 45-50 élèves²².

Depuis 2009, l'école compte plus de 30 élèves.

En 2011, Flaujac-Pujols a 50 enfants dans son école (maternelles + classe de CP pour cette année scolaire) ; Aujols 24 enfants (CE1, CE2) ; Cieurac 24 enfants (CM1, CM2).

Petite enfance et équipements périscolaires

Une micro-crèche vient d'être installée dans le bâtiment de l'école maternelle. Cette micro-crèche est financée par la Communauté de Communes du Pays de Lalbenque (CCPL).

"Flaujac-Pujols et la CCPL ont choisi de répondre à un besoin immédiat en termes d'équipements dédiés aux plus jeunes :

- besoin d'une école maternelle neuve pour accueillir dans le respect de la réglementation et des normes administratives, des enfants plus nombreux
- besoin de création d'une structure d'accueil de très jeunes enfants (0/3 ans) pour compléter l'offre de garde du territoire communautaire.

²² Source : Information mairie février 2011

Le bâtiment, évolutif, permet de répondre à des besoins futurs. Il est conçu pour pouvoir être agrandi facilement aussi bien du côté école maternelle que micro-crèche. La préfiguration d'un jardin d'éveil est anticipée.

Sa conception et son architecture (ossature et bardage bois, pompe à chaleur, ventilation double flux, ...) répond au cahier des charges BBC²³.

Associations

La commune comprend plusieurs associations et notamment :

- Football club
- Société de chasse
- Foyer rural
- Tennis club
- Association « Autour de l'école »
- Association « Miche Mique Prunas »
- Confrérie des Hospitaliers
- Comité des fêtes

Le nombre d'associations présentes sur le territoire communal met en avant un dynamisme de la population. Actuellement, une salle dans l'ancienne école est en cours de rénovation pour offrir une salle des associations.

On recense aussi comme indiqué dans les pages précédentes une fête votive.

Service à la personne

Commerces et services

Il n'est recensé actuellement aucun commerce de proximité sur la commune. En revanche, les habitants trouvent tout ce dont ils ont besoin à Cahors (voire Montauban ou Toulouse). En effet, la zone sud de Cahors est proche de la commune de Flaujac-Poujols mais de nombreux habitants vont faire leurs achats dans les zones plus attractives, plus organisées mais aussi plus éloignées...

La commune compte aussi la présence de l'ADMR : association du service à domicile, qui propose des services à la personne, et notamment ménage, repassage, garde d'enfants, petit bricolage, petit jardinage, repas à domicile,...

Il est à noter que sur la Route de Flaujac-Poujols il existe un point de vente fruit et légume. Une épicerie est en projet.

Sur la commune de Flaujac-Poujols, au village, il a été envisagé la création d'un multiservice mais cette idée a été abandonnée. En effet, l'étude de marché a montré que l'activité ne serait pas viable.

Il est à noter également que le revendeur de fruits et légumes qui venait sur la commune une fois par semaine a abandonné ses tournées sur le territoire en raison de la faiblesse de ses ventes. Seul le boulanger de Concorcs passe deux fois par semaine sur la commune.

Des structures de services publics :

- mairie.
- l'école (maternelle) avec une cantine,
- un point poste depuis récemment dans les locaux de la mairie.

²³ Source : information mairie mars 2012

Equipements sportifs et de loisirs

La commune possède des équipements de sports et de loisirs :

- une salle des fêtes au village (vie sociale, associative, accueil de spectacles culturels),
- un terrain de football au Sud-Est du village avec un club house en cours de rénovation pour permettre l'accueil du public (ce local pourra être ensuite loué aux particuliers, associations,...),
- deux terrains de tennis proches du bourg avec un club house et une école de tennis.

Cimetière : La commune compte un cimetière dont la capacité est estimée suffisante (pas de nécessité d'agrandissement)²⁴.

Propriété foncière de la commune :

La commune est propriétaire du large espace foncier qui compte aujourd'hui la salle des fêtes, l'école, les tennis et l'arrière de la nouvelle école. Cette zone permet de répondre aux besoins en équipement pour renforcer le village et joue également le rôle de poumon vert contre le cœur du village.

Elle permet par ailleurs d'organiser fêtes et manifestations.

Les équipements de la communauté de communes de Lalbenque²⁵ :

- 1 micro-crèche (ouverture septembre 2011)
- 1 Relais d'Assistants Maternelles itinérant destiné à l'accueil de jeunes parents (0/3 ans) et des Assistants Maternelles du territoire communautaire
- 1 Accueil de Loisirs sans Hébergement (ouvert tous les mercredis et les vacances scolaires) à Lalbenque
- 1 médiathèque à Lalbenque
- une programmation culturelle (y compris des spectacles à Flaujac-Poujols)
- le portage de repas à domicile
- 1 maison médicale en cours de construction
- 1 point visio conférence
- 1 transport par bus 2 fois par semaine Flaujac-Poujols / Cahors, Cahors / Flaujac-Poujols
- 2 MARPA (Lalbenque et Mondoumerc)

En termes de prospective : les équipements seront à adapter en fonction des besoins de la population existante et à venir. Il est à prévoir les réserves foncières nécessaires par des emplacements réservés.

L'accueil d'une nouvelle population est l'occasion de réfléchir aux besoins de la commune.

²⁴ Source : information mairie – Octobre 2010

²⁵ Source : information mairie – Septembre 2011

CHAPITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1) LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

1.1) Les Risques²⁶ : une nécessaire prise en compte

La commune de Flaujac-Poujols est répertoriée au Dossier Départemental de Risques Majeurs de 2005 pour les risques suivants :

- **Inondation (secteur Vallée du Tréboulou)**
- **Mouvement de terrain - Affaissement**
- **Mouvement de terrain – Eboulement, chutes de pierres et de blocs**
- **Feux de forêt**
- **Transport de marchandises dangereuses (secteur autoroute)**

Sur le site Internet du Ministère de l'écologie et du développement durable (novembre 2010), *les arrêtés de catastrophes naturelles* ayant concerné la commune de Flaujac-Poujols sont les suivants :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

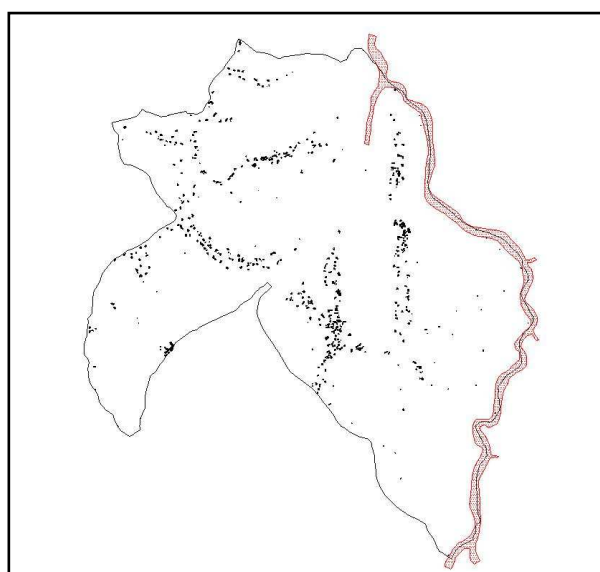
L'expansion urbaine face à la sécurité routière et aux risques naturels est une problématique énoncée dans le porter à connaissance réglementaire. Avant même d'imposer une quelconque réglementation, le bon sens devrait amener la commune à ne pas exposer les biens et les personnes aux aléas d'inondations et au risque routier (éviter les accès isolés sur les routes départementales).

La défense incendie est correcte pour le bourg mais insuffisante en ce qui concerne les écarts. Il convient ainsi de rappeler les règlements particuliers afin de limiter les défrichements.

1.1.1) Le Risque inondation²⁷

La commune du Flaujac-Poujols n'est parcourue par aucun véritable grand cours d'eau mis à part le ruisseau du Tréboulou qui borde le territoire sur sa partie orientale.

La commune ne recense pas de Plan de Prévention des Risques Inondation. En vertu du principe de précaution, il conviendra cependant de prendre en compte, la zone inondable du Tréboulou.



²⁶ Source : <http://macommune.prim.net>

²⁷ Source : Cartographie des zones inondables de Midi-Pyrénées- Préfecture de la Région Midi-Pyrénées, Préfecture du Lot_ Décembre 2004

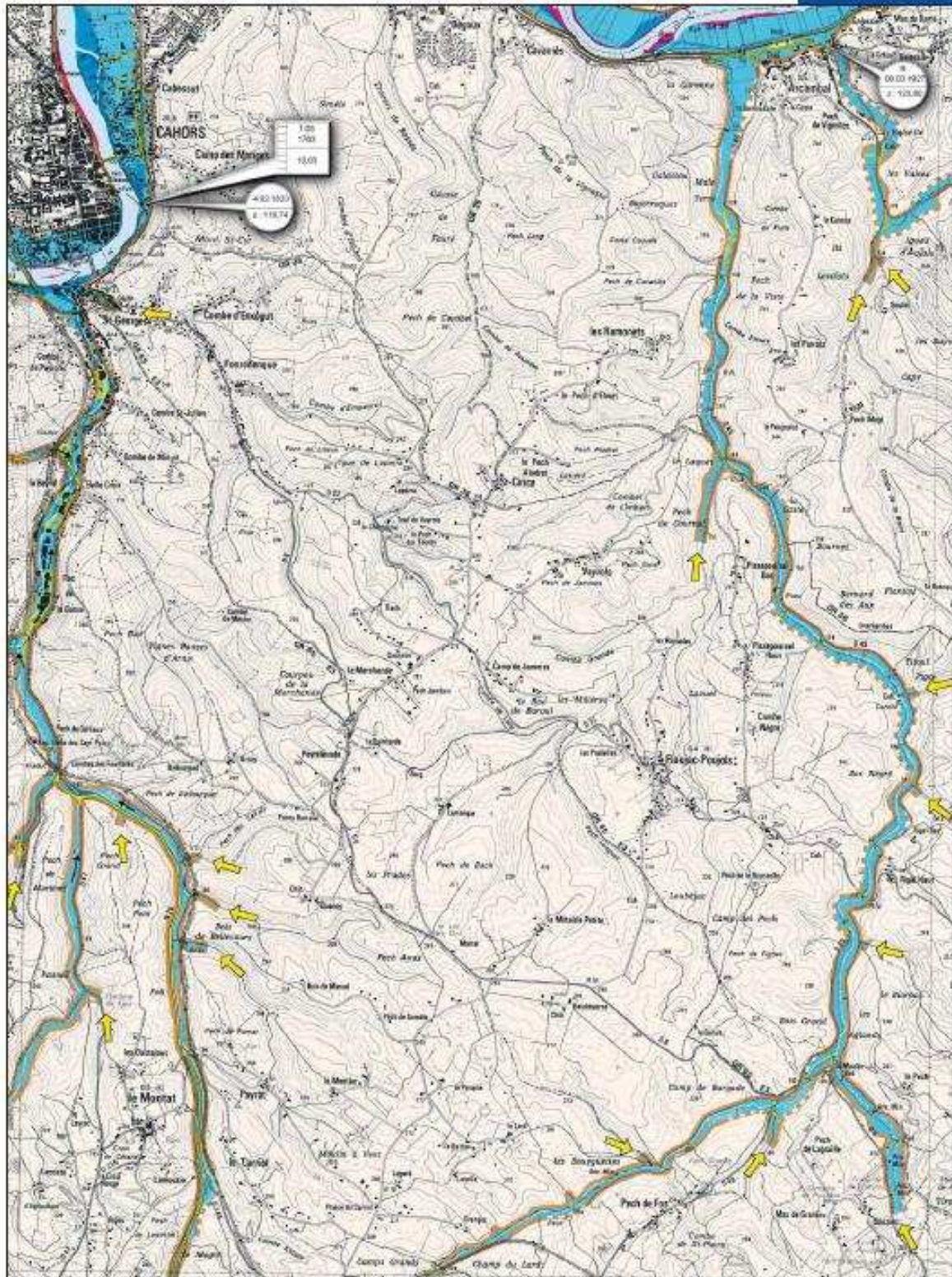


PREFECTURE DE LA REGION MIDI-PYRENEES
 PREFECTURE DU LOT

Cartographie informative
 des zones inondables de Midi-Pyrénées

BASSIN DU LOT

46
 Département du Lot



Carte I.G.N.
 2139 - 1
 1 2 3 4
 5 6 7 8
 CAHORS

- RIVIERES
 ETUDIEES :
- LACOSTE
 - LOT
 - QUERCY
 - TREBOULOU
- COMMUNES
 CONCERNES :
- ARCAMBAL
 - AUXOIS
 - CAHORS
 - CIEURAC
 - FLAUJAC-POUJOLS
 - LABASTIDE-MARBIAC
 - LABURGADE
 - LAMAGDELAIN
 - LE MONTAT



Contour de l'édition
 IGN de Midi-Pyrénées
 Cartographie faite par
 Université de
 Toulouse de Merial
 Edition
 par 1999

Zones inondables

zone inondable (d'onde antérieure)	zone inondable (d'onde actuelle)	zone inondable (d'onde de 5 à 15 ans)	zone inondable (d'onde de plus de 15 ans)	canal de crue	flut d'inondation locale et limite de flutade	ligne sensible, onde	seuil à l'échelle	information ponctuelle de crue	RASC - Pas Haste - Cas Commune	ligne de crue	zone à crue
------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	---	---------------	---	----------------------	-------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------	-------------

Stations de référence
 Cahors-Moulin de Coty (Lot) : code hydro : 0 821 018

Documents de référence
 Photographies aéroport IGN n° 130 080 (mars 1994)
 Profil en long du Lot INPC 1930
 Cartographie des zones inondables du Lot : 17/10/2004
 Zones inondables de Cahors, crue de 1810/1981, 02/04
 PLS de laque des Arques, Cahors-France et Merial, Sud Aménagement 1996
 Crue du Lot, documents et photographies 02/04

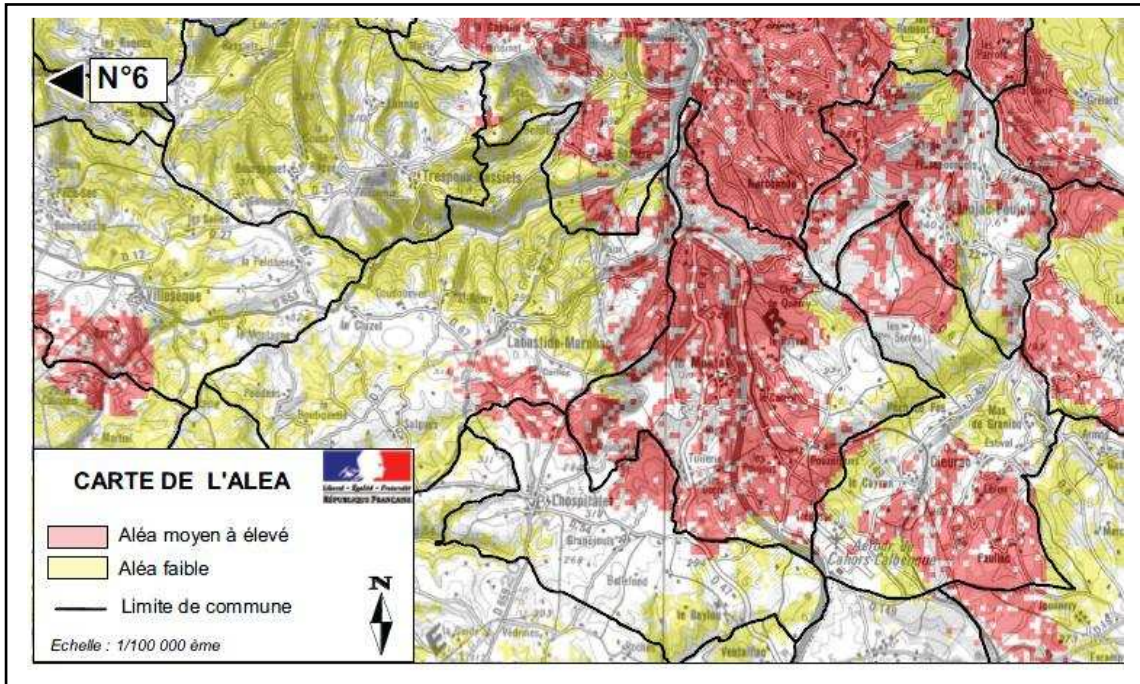
0 500 1000 1500 m

Edition à l'échelle 1/30 000

1.1.2) Le Risque Incendie

La commune de Flaujac-Poujols est inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) pour le seul risque feux de forêt.

La couverture forestière s'étalant sur une grande majorité de la commune, le risque feu de forêt est relativement important. Le risque est d'autant plus exacerbé du fait de la nature de la végétation : végétation arbustive dense, sèche et épineuse très favorable au départ de feu.



Défense incendie :

La seule ressource sur laquelle s'appuie la défense incendie communale est constituée par le réseau d'eau potable.

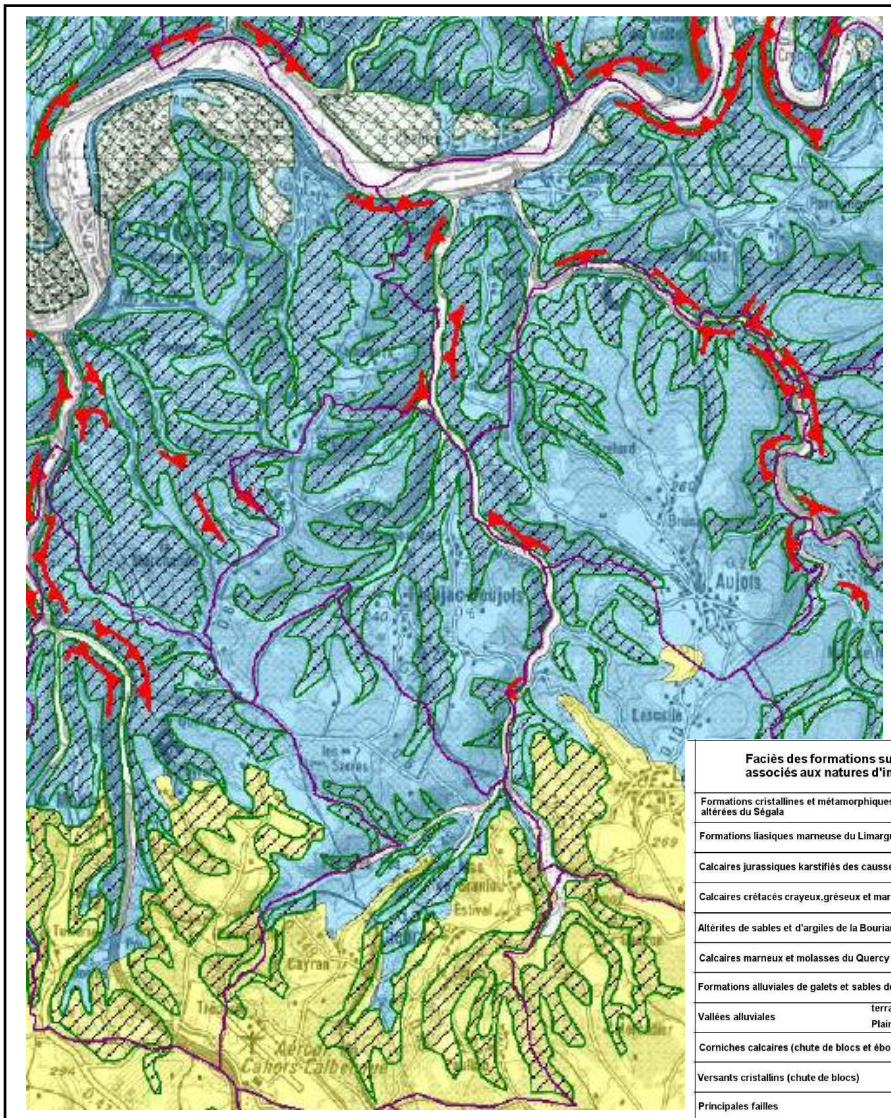
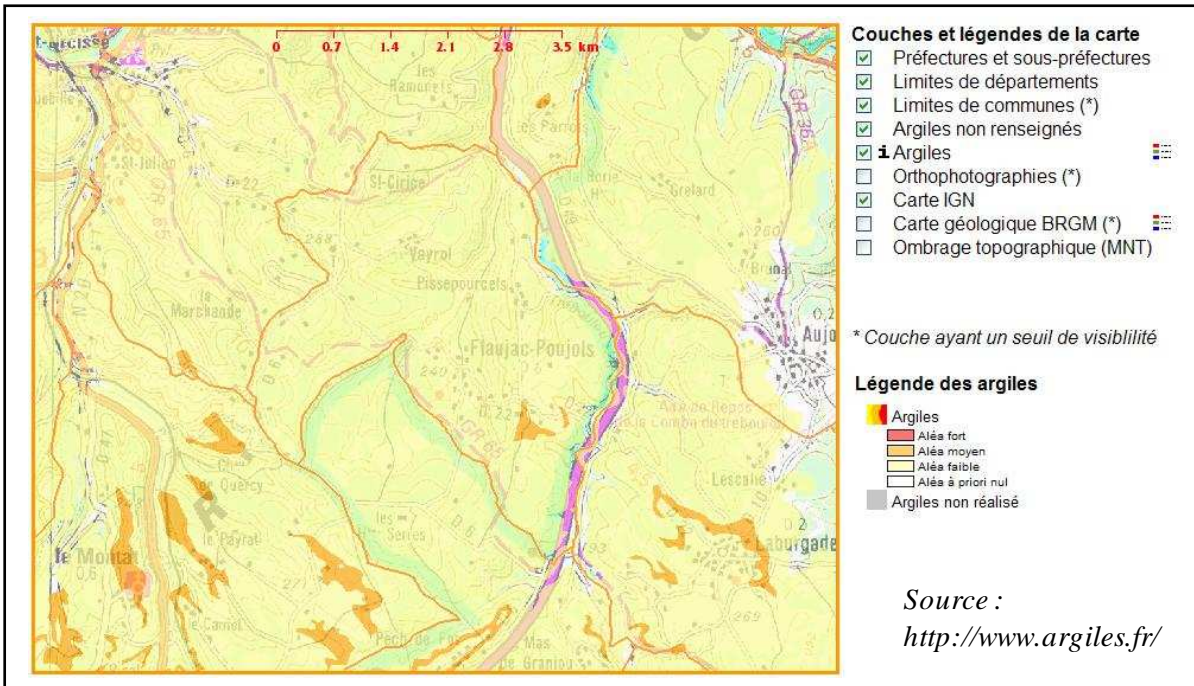
Ce réseau d'eau potable est celui du syndicat intercommunal de l'IFERNET.

Une alimentation provenant des forages du TREBOULOU, au Nord de la commune, renforce l'alimentation du syndicat.

1.1.3) Le Risque mouvement de terrain

Observé dans des zones riches en argile (fond de vallée, combes), le Risque Mouvement de Terrain est présent sur la commune. Afin d'éviter tout dommage sur des constructions (lézardes, fissures), ces secteurs (combes sèches) doivent maintenir leur vocation naturelle ou agricole.

Mouvement de Terrain – Retrait Gonflement des argiles



1.1.4) Le Risque transport de matières dangereuses

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants mais tous les produits tels que les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

La commune est sujette au risque transport de matières dangereuses le long du tracé de l'autoroute c'est-à-dire dans la partie Est du territoire.

Prévisions et besoins :

En l'état, dans le cadre du développement communal, il s'agira donc soit de gérer et anticiper ces risques, soit de les réduire en les cantonnant, sans aggraver des autres secteurs amont ou aval.

En vertu du principe de précaution, il sera indispensable de prendre en compte, dans le futur zonage ainsi que le futur règlement du PLU, les risques « naturels », notamment le risque inondation et Mouvement de terrain.

Nécessaire prise en compte des risques « naturels » : feux de forêt, inondation et incendies.

1.2) Protection de l'environnement

Protection sonore : Nuisances sonores, sécurité : l'A 20 en limite Est de commune



Il est à noter qu'il existe un périmètre de bruit défini par arrêté préfectoral à proximité de l'autoroute (250m). Même si ce dernier n'impose aucune contrainte en matière de constructibilité, impose certaine règle En termes d'isolation acoustique (cf. Annexe 6 du présent dossier de PLU).

Loi Barnier : Amendement Dupont

Le long des infrastructures classées à grande circulation, l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme impose un recul par rapport à l'axe des autoroutes.

Sur sa partie orientale, le territoire communal est jalonné par l'A20, un recul de 100 est imposé.

Protection de l'eau :

Directive Cadre sur l'eau

La directive Cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 (DCE) prévoit, pour 2015 en particulier, un objectif de bon état pour l'ensemble des milieux aquatiques.

SDAGE Adour Garonne

Le territoire communal, qui appartient au bassin versant du Lot, est soumis par principe de cohérence, aux orientations et aux directives générales fixées par le SDAGE ADOUR-Garonne

(Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Les orientations locales qui seront prises à travers le PLU devront obligatoirement être compatibles avec les préconisations du SDAGE.

Pour tenir compte des nouveaux objectifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau, le SDAGE de 1996 vient d'être actualisé par le SDAGE 2010-2015.

Les orientations fondamentales 2010-2015 se déclinent comme suit :

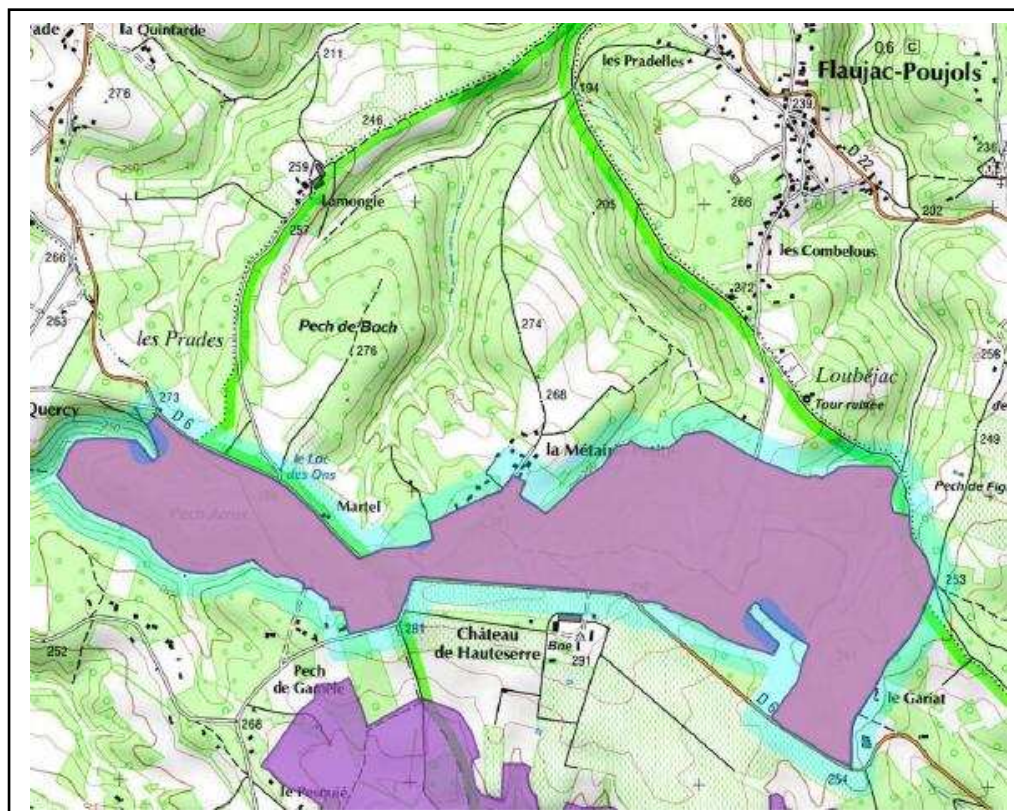
- créer les conditions favorables à une bonne gouvernance,
- réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques,
- gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides,
- assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques,
- maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique,
- privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire,

Protection environnementale particulière :

La commune de Flaujac-Poujols ne recense pas d'espaces protégés au titre des NATURA 2000. Deux Znieff de deuxième génération touchent très légèrement le territoire communal.

La Znieff des Coteaux de Hauteserre et du Pech Arras, se localise pour 0,5% de sa superficie sur Flaujac-Poujols :

« La délimitation du site des « coteaux de Hauteserre et du pech Arras » s'appuie essentiellement sur la distribution des landes et pelouses sèches d'intérêt significatif, avec évitement de l'habitat humain dispersé au nord et à l'est, des secteurs cultivés au sud et au nord, et présence d'une autre ZNIEFF à l'ouest »²⁸.

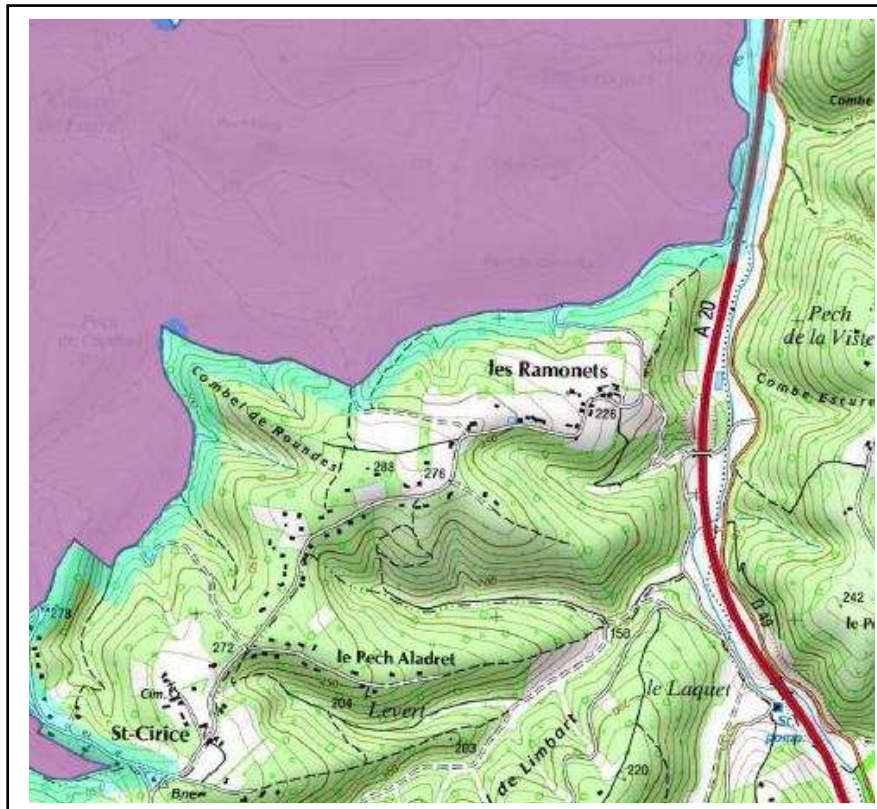


Extrait ZNIEFF :
*Coteaux de
Hauteserre et du
Pech Arras*

²⁸ Source : <http://drealmp.net>

La Znieff du Mont Saint-Cyr et environs, pechs et combes calcaires au Sud de Cahors entre Saint-Georges et le Montat, se localise pour 0,01% de sa superficie sur Flaujac-Poujols.

« Grand site traversé en son centre (Fonrodenque) par la D6 et qui comprend un ensemble de combes et de pechs, en évitant au mieux les zones artificialisées. Au nord de la D6, le zonage est globalement inclus entre les lieux-dits (du nord-ouest au nord-est, puis du sud-est à l'ouest) « Cabessut », « Begoux », « Cavaniès », la vallée du Tréboulou, « les Ramonets », « Saint-Cirice », « Fonrodenque » et « Saint-George ». Le zonage sud comprend, quant à lui, les mêmes milieux que ceux du nord. Sont intégrées en plus les prairies inondables du lit majeur des ruisseaux de Lacoste, du Quercy et de leurs affluents. Les routes (N20,D6,D47) ainsi que les secteurs anthropisés marquent les limites physiques du secteur sud entre les lieux-dits (du nord au sud et de l'ouest à l'est) « combe de Saint-Julien », « combe de Minuit », « Belle Croix », « roc de la Gasse », « pech de Colliaus », « bois de Bellecours », « pech de Bellecours », « pech de Fumat », « pech des Cazals », « Baillourguel », « Courpou de la Marchande » et « Fonrodenque ». Un décrochement traverse la N20 pour intégrer le pech de Martinet et la carrière de Faxonni »²⁹.



Extrait ZNIEFF : *Mont Saint-Cyr et environs, pechs et combes calcaires au Sud de Cahors entre Saint-Georges et le Montat*

Prévisions et besoins :

Dans le cadre du PLU, il s'agira de veiller aux confort acoustiques et visuels des futurs résidents, et à ce titre d'éviter d'ouvrir des zones à urbaniser dans des secteurs à proximité de l'Autoroute A 20.

Aussi, dans une perspective supra communale, il s'agira de préserver l'ambiance paysagère qui imprime l'entrée Sud, Sud Est de la commune.

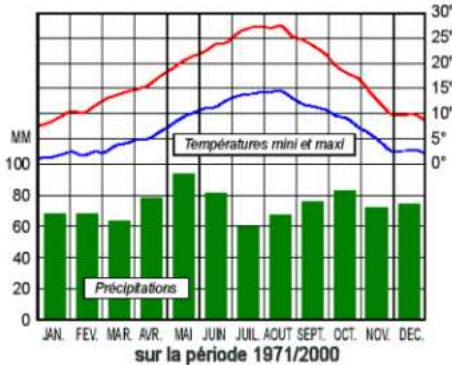
²⁹ Source : <http://drealmp.net>

1.3) Contexte climatique

LE CLIMAT DU LOT



Normales de températures et de précipitations à Gourdon



Quelques records depuis 1961 à Gourdon

Température la plus basse	-19 °C
Jour le plus froid	16/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	40,7 °C
Jour le plus chaud	19/07/1998
Année la plus chaude	1997
Hauteur maximale de pluie en 24h	101,3 mm
Jour le plus pluvieux	04/10/1966
Année la plus sèche	1989
Année la plus pluvieuse	1966



L'altitude influence fortement le champ pluviométrique du Lot. On comptabilise en moyenne 140 à 160 jours de pluie par an sur le département du Lot. Le nombre moyen de jour de neige n'est pas très significatif, sauf sur le relief de l'Est où il atteint la dizaine. Quant à l'épaisseur du manteau neigeux, elle n'est mesurée de façon systématique que sur le site de Gourdon. A titre indicatif, elle n'a jamais dépassé les 19 centimètres depuis 1941.

Le département n'est pas très venté, les vitesses supérieures à 10 kilomètres par heure ne représentent que 40% des enregistrements. Le vent souffle souvent du secteur Ouest, associé généralement aux périodes pluvieuses, et plus fréquemment encore de Sud-Est, on parle alors de "vent d'Autan". Ce dernier précède la pluie dans la plupart des cas et représente la direction privilégiée des vents les plus forts. Sur le site de Gourdon, le record actuel de 148 km/h fut enregistré en novembre 1982.

La durée d'insolation mesure le nombre d'heures où le soleil est nettement apparent, elle est maximale par ciel clair. L'ensoleillement à Gourdon est très appréciable avec une moyenne annuelle de 2058 heures. Il représente un peu plus de 50% de la durée maximale accessible.

Le vent d'Autan : vent de sud-est soufflant en rafales et qui se déclenche principalement à l'approche des perturbations atlantiques, il assèche les basses couches de l'atmosphère et retarde l'arrivée des pluies sur le département. Il est fréquent en automne, en hiver et au printemps. Son influence se fait également sentir dans les relevés de températures : les températures nocturnes sont douces sur les versants exposés au vent d'Autan mais fraîches dans les vallées abritées ; ce fort contraste peut atteindre les 6 à 8 degrés. Quant aux températures maximales elles ont tendance à être limitées dans leur progression.

Le vent du Nord-Ouest, qui amène les précipitations océaniques, est assez fréquent dans la vallée du Lot.

Les brouillards de vallées : les vallées marquées que sont le Lot, et le Célé sont souvent le lieu privilégié de formations des brouillards durant les nuits calmes et étoilées de la période automnale et hivernale.

Derniers événements météorologiques remarquables

En janvier 1996, des pluies intenses et durables occasionnent une crue importante de la rivière Bartassec à Cahors avec d'importants dégâts matériels.

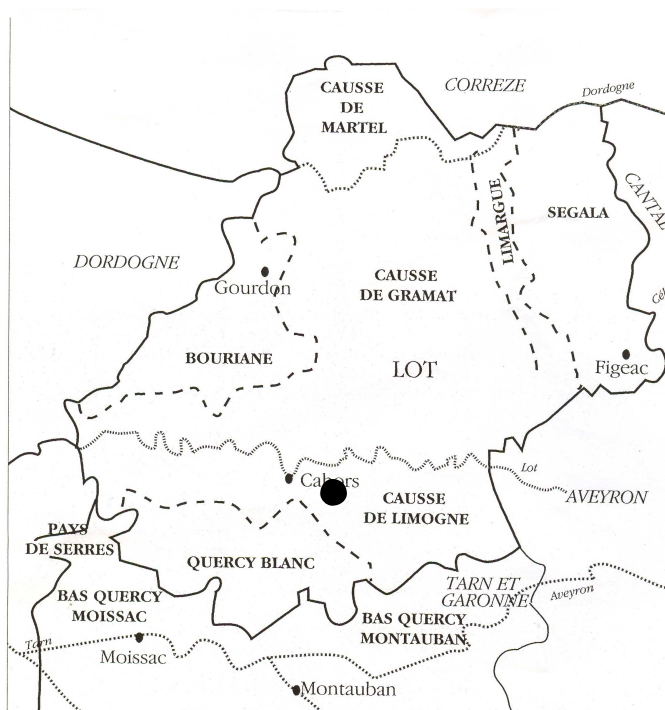
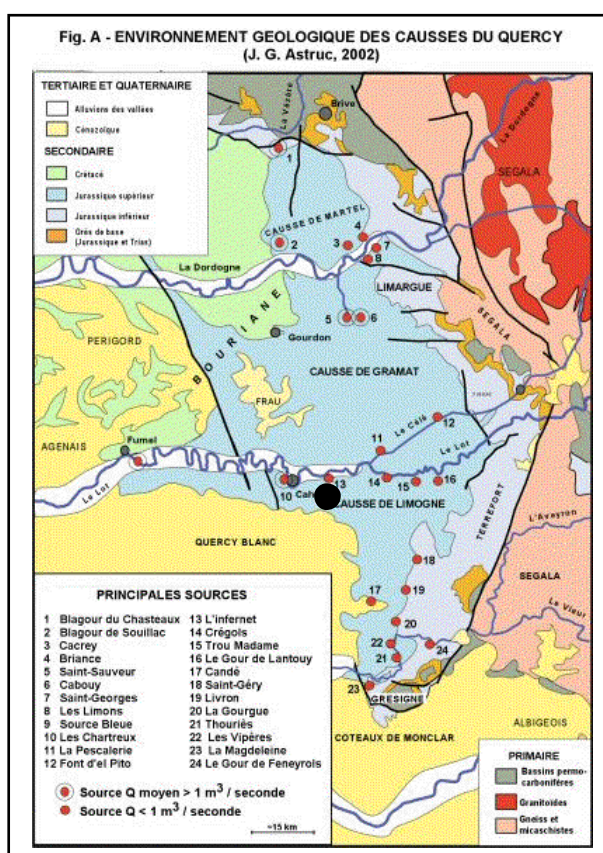
2) LES COMPOSANTES GEOLOGIQUES ET GEOMORPHOLOGIQUES

2.1) Contexte géologique : « une zone de transition entre le Causse et le Causse de Limogne »

La commune de Flaujac-Poujols est située dans une zone charnière entre le Quercy Blanc et la vallée du Lot.

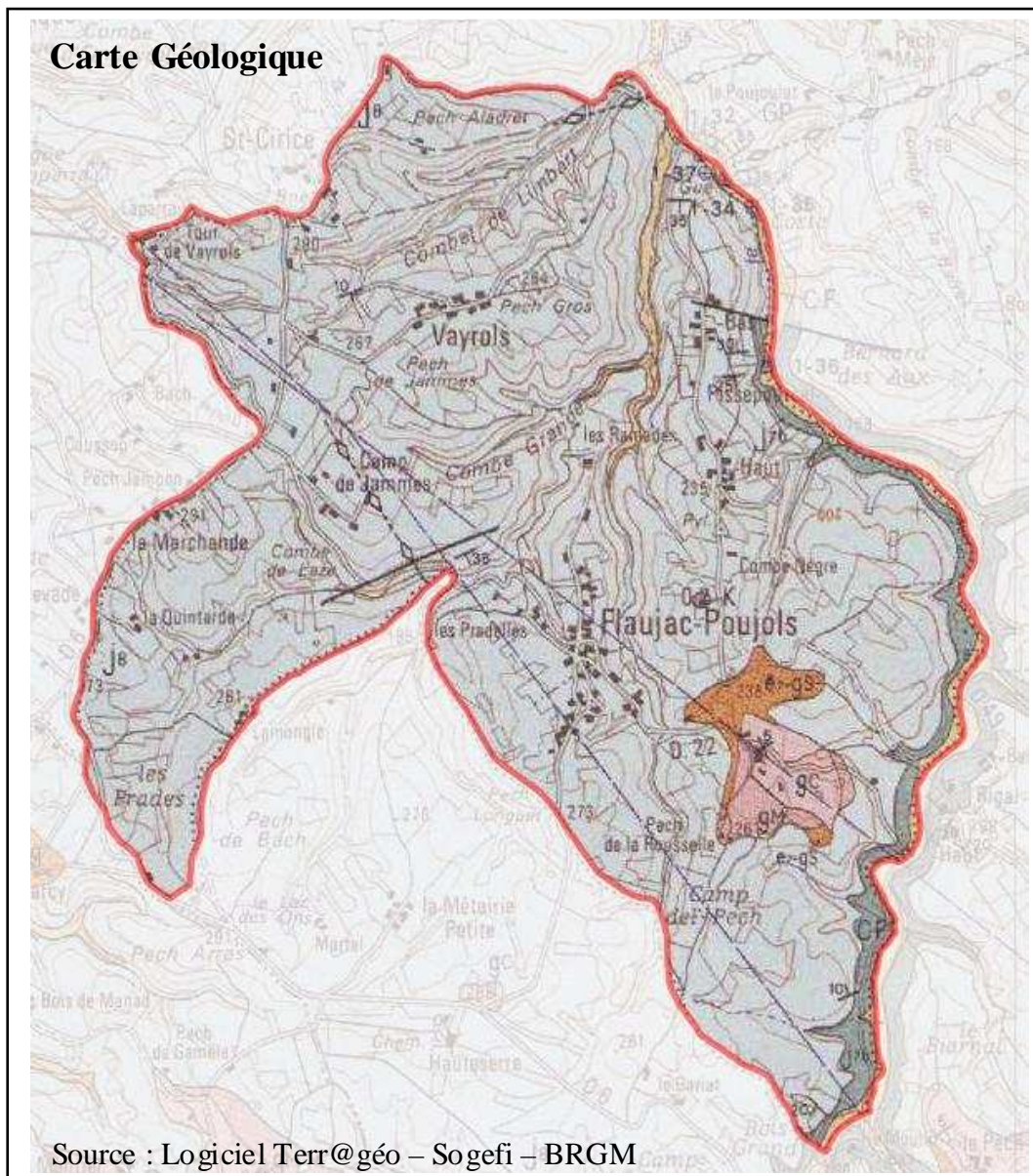
Le paysage est celui du Quercy Blanc, dont la spécificité géomorphologique est la présence de "serres", collines ou croupes en doigts de gants, surmontées par des marnes et calcaires blancs.

Il s'agit d'un relief d'entaille profondément des terrains marno-calcaires kimméridgiens. Entre les combes, les interfluves sont occupés par de hautes collines convexes, aux versants abrupts souvent encombrés de castines (grèzes). Cette morphologie particulière (downs) caractérise la région comprise entre Payrac et Labastide-Marnhac



A proximité des grands causses du Lot développés sur calcaire dur, les calcaires marneux du Kimméridgien³⁰ donnent un modelé beaucoup plus vallonné et découpé. Tout le réseau hydrographique est orienté vers le Lot. Les sols sont calcaires, caillouteux et superficiels (lithosol).

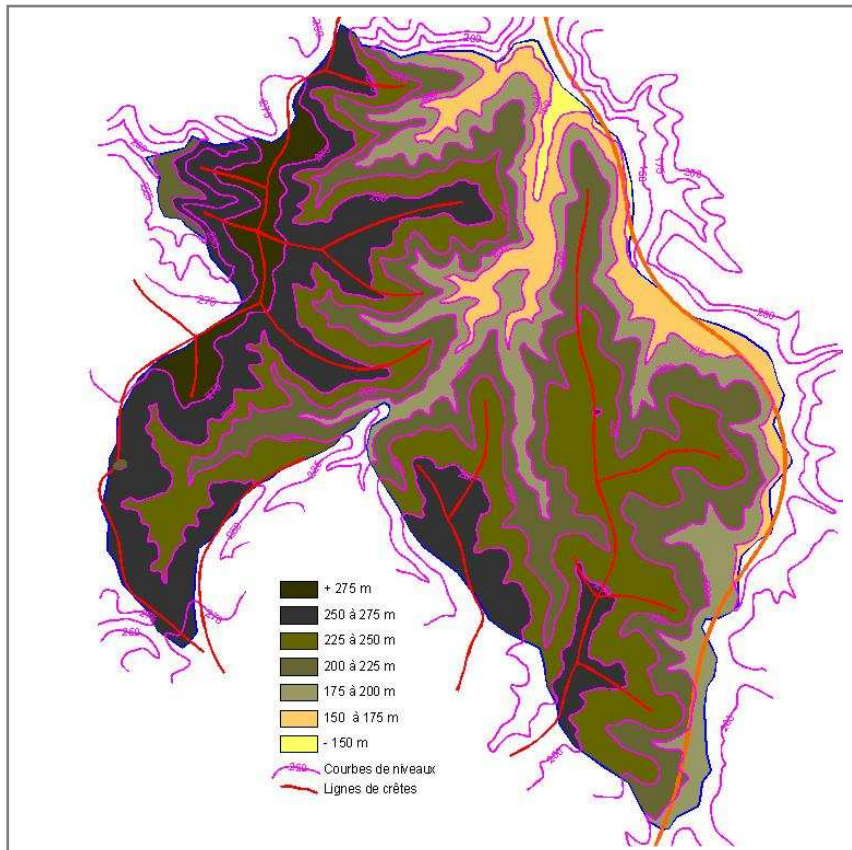
³⁰ Le Kimméridgien correspond à une ère géologique du jurassique (152 à 155 Millions d'années). Le kimméridgien est composé de bancs calcaires alternant avec des bancs marneux. Les bancs calcaires prédominent, sauf au Kimméridgien moyen ou les niveaux marneux sont plus développés. Les ammonites sont assez abondantes, elles sont cependant assez souvent en mauvais état.



Zone de transition paysagère entre Le Causse de Limogne et le Quercy Blanc, Flaujac-Poujols révèle deux influences paysagères assez sensibles : influence du Causse de Limogne et influence du Quercy Blanc.

Au-delà de ces aspects simplement paysagers, l'influence de Limogne est sensible notamment de l'architecture : notamment le bolet, le pigeonnier intégré au corps d'habitation. Des teintes et des enduits de façades, de couleurs beaucoup plus foncées et ocre que dans le Quercy blanc, attestent de la transition géologique.

2.2) Contexte géomorphologique: Un étagement simple et contrasté qui rythme l'organisation spatiale

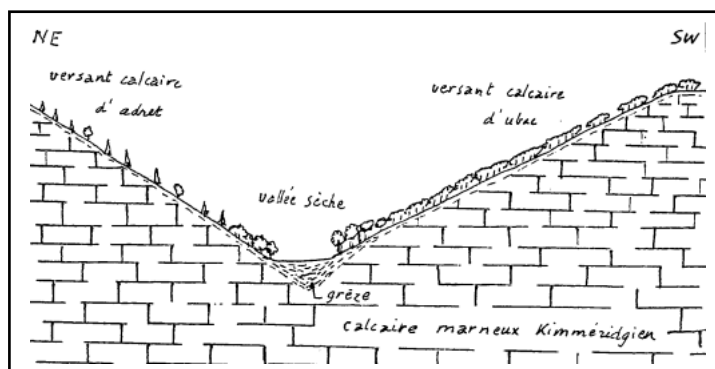


Les formes du relief sont :

- **Plateau sommital** parfois étroit (en lambeaux) de pente faible à moyenne (< 10 %) de topographie plane ou ondulée.
- **Vallons secs** :
 - o à fond en berceau tapissé de colluvions caillouteuses
 - o à fond plat pour les plus grandes.
- **Versants calcaires** de pente 10-40 % vers les vallées sèches dans leur partie amont (encaissement encore faible).
- **Versants calcaires de pente très forte 40-80 %** en se rapprochant de la vallée du Lot. Dans la zone très disséquée du Causse de Cahors (Zone de Cahors Sud-Est), on constate un contraste entre versants d'adrets presque nus à roche affleurante et les versants d'ubac plus humide et plus boisés.

Pédologie :

- o **Plateau ou lambeau de plateau** : rendzines caillouteuses à très caillouteuses, argilo-limoneuses, calcaires (à pH 8) superficielles de 20 à 30 cm sur calcaire marneux.
- o **Versants calcaires de pente moyenne 10-20 %** : rendzines très caillouteuses argilo-limoneuses, calcaires à très calcaires, très superficielles de 10 à 20 cm d'épaisseur, sur calcaire marneux.
- o **Versants calcaires de pente forte** affleurements rocheux, rendzines très caillouteuses et très superficielles.
- o **Vallons** : sol peu évolué d'apport colluvial, sol argilo-limoneux de couleur brun rouge à rouge, généralement caillouteux sur colluvions caillouteuses ou grèzes apparaissant entre 40 et 100 cm.



Source : Les terroirs de l'aire AOC CAHORS

Les **vallées secondaires et les combes** entaillent l'ensemble des formations jurassiques crétacées et tertiaires. C'est un réseau de vallées particulièrement dense. Ces vallons sont généralement parcourus par des ruisseaux souvent secs ou à écoulements épisodiques. Leurs fonds, le plus souvent plats possèdent des alluvions et les versants sont parfois couverts par des colluvions et des castines (grèzes : éboulis cryogénique). Ces dépôts détritiques sont constitués d'éléments issus de l'érosion des formations lithologiques voisines et transportés par les ruisseaux sur de courtes distances.

Dans les vallons du Quercy Blanc, les alluvions nourries par le colluvionnement des argiles et des marnes du Lias supérieur et de l'Oligocène sont plus argileuses. Les sols de ces fonds de vallées et vallons sont généralement limono-argileux avec des lithosols à la base des versants, souvent hydromorphes et tufacés en aval des sources karstiques. Sur les versants, les sols de grèzes (castines), profonds, à l'horizon blanc enrichi en calcaire, à faible pourcentage sont généralement instables et couverts de végétation calcicole (noisetier et buis).

2.3) Un paysage morcelé marqué par une succession de vallées secondaires

L'érosion a modelé un relief de Pechs et combes d'une amplitude variant en moyenne de 50 à 100 m. Les combes creusées par les eaux ont été asséchées par les phénomènes karstiques. Certains secteurs sont criblés de petites dolines tapissées d'argile de décalcification appelées localement « cloups ».

L'eau s'y engouffre, forme des rivières souterraines et resurgit dans les grandes et moyennes vallées.



S'étalant sur une superficie de 1264 hectares, le territoire communal accuse une topographie qui oscille entre 150 et 295 m d'altitude. Le territoire communal est incisé et

disséqué par un relief secondaire. Une multitude de combes sèches découpe le paysage communal et participe activement à l'alimentation du chevelu hydrographique lors de forts épisodes pluvieux.

La succession de vallons secondaires, l'ouverture visuelle depuis les lignes de crêtes, une couverture végétale dense et basse à la fois rappellent la proximité géographique du causse de Limogne sur sa partie orientale et du Pays de Serres sur sa partie Méridionale.

La nature du substrat ainsi que le dense réseau de cours d'eau ont donné naissance à un paysage accidenté et disséqué. Des Serres fortement boisées, incisées de combes sèches plus ou moins profondes, rythment le paysage de la commune. **L'alternance point haut/point bas** séquence l'agencement de l'espace et imprime l'identité du territoire.

Ces lignes de crêtes offrent de somptueux belvédères panoramiques qui dégagent des points de vues profonds et lointains, sur les communes alentours, des vallons, vallées ou autres lignes de crêtes. Cette relation de co-visibilité doit être maintenue dans l'horizon et doit rester intacte pour maintenir l'identité du territoire.

2.4) Contexte hydrologique : «un réseau hydrographique relativement faible mais qui occupe un rôle essentiel dans l'hydrosystème du Lot »

Le territoire n'est parcouru par aucun cours d'eau caractéristique. Seul le ruisseau du Tréboulou jalonne le territoire communal sur sa partie orientale. Il s'agit d'un cours d'eau à écoulement temporaire qui appartient au bassin versant du Lot.

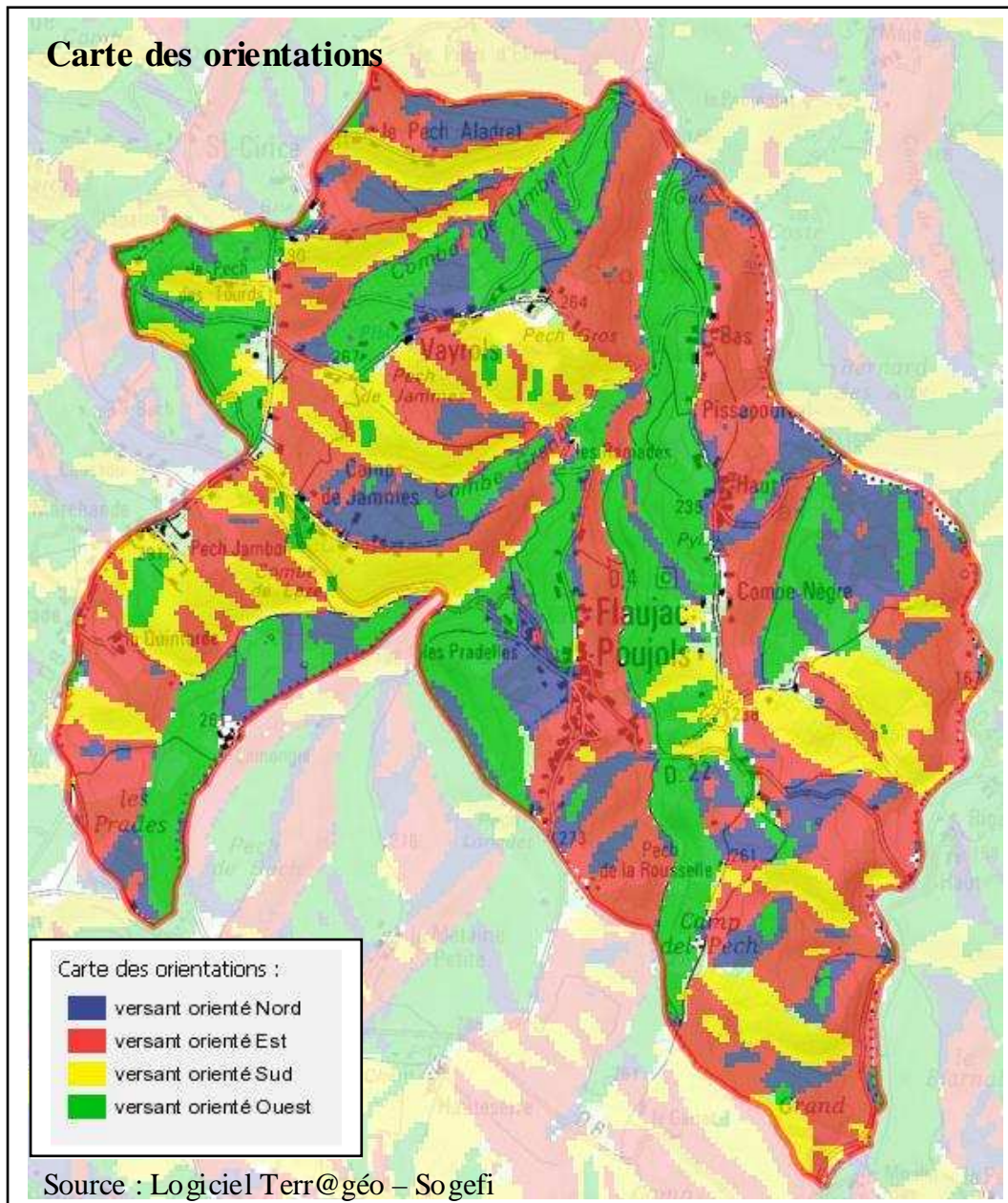
La topographie très accidentée par un nombre important de combes sèches, favorise le phénomène de ruissellement.

Lors des fortes précipitations le phénomène de ruissellement n'est pas à négliger pour autant.

L'érosion favorise la mise en culture des fonds de combes.

Le phénomène de ruissellement génère une accumulation de particules fines issues de l'érosion des coteaux en fond de combe. Ces particules fines issues des coteaux s'accumulent dans les talwegs et favorise la mise en culture.

2.5) Orientation des pentes



Prévisions et besoins :

Vulnérabilité de la nappe phréatique aux pollutions d'origines agricoles (nitrates, déjections animales). Le risque d'eutrophisation n'est pas non plus à négliger et notamment en période d'étiage

3) AGENCEMENT ET ORGANISATION DE L'ESPACE

3.1) Une mosaïque d'espaces et de paysages de contraste

Le paysage est orchestré par une dichotomie combes/coteaux/lignes de crête qui révèle des ambiances contrastées.

Le Causse : un belvédère panoramique dégageant des vues lointaines



Le Causse : De tout temps le Causse constitue le lieu de vie privilégié de l'activité humaine (voirie, habitations). Paysage « ouvert », par une agriculture encore active en crête, le Causse dégage des vues lointaines et profondes, le parcellaire est relativement important.

La géographie de ces paysages leur vaut le nom de Pech. La toponymie locale désigne de nombreuses lignes de crêtes par ce nom : Pech Delmet, Pech Gros, Pech Jambon, Pech de Fignes,...

Des coteaux boisés : une toile de fond omniprésente



Les coteaux boisés : paysage « fermé », les coteaux sont tapissés par une couverture végétale assez homogène. Il s'agit ici d'une formation végétale assez basse qui met du temps à se développer dû à la faible épaisseur du sol et de la proximité de roche mère qui ne favorise pas la croissance de la végétation. Les coteaux boisés très structurants constituent une toile de fond récurrente qui participe fortement à la mise en scène du paysage.

Des fonds de combes cultivées



Avec des sols argilo-limoneux (colluvionnement), ces secteurs sont fortement propices au développement de l'agriculture. Craignant les fortes gelées, il est à noter que la vigne est absente

des fonds de vallées. Ce paysage simple et contrasté est composé d'un **ruban d'espace agricole** entre deux versants boisés. En dehors des cultures et des cabanes qui se tiennent à la rupture des pentes ou au bord des chemins, le paysage est vide de présence humaine.

La toponymie du territoire désigne souvent ces secteurs de territoire par le nom de combes : come de Limbart, Combenègre, Combelous, Combe de Laze,....

3.2) Espaces et paysages naturels : Un massif forestier très structurant

Les massifs forestiers, qui se développent sur une topographie difficile, représentent une superficie de 500 ha soit **40 %** du territoire communal.

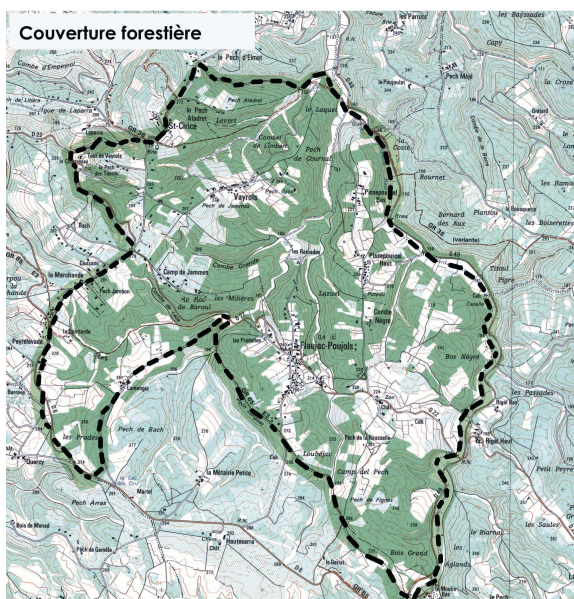
Constitués essentiellement par des feuillus (Chêne Pubescent, Erable de Montpellier), la commune recense quelques plantations sporadiques de conifères.

La plupart des boisements sont des taillis de chênes qui ont grignoté les espaces agricoles laissés à l'abandon ou les espaces trop en pente pour être cultivés.

Une toile de fond omniprésente



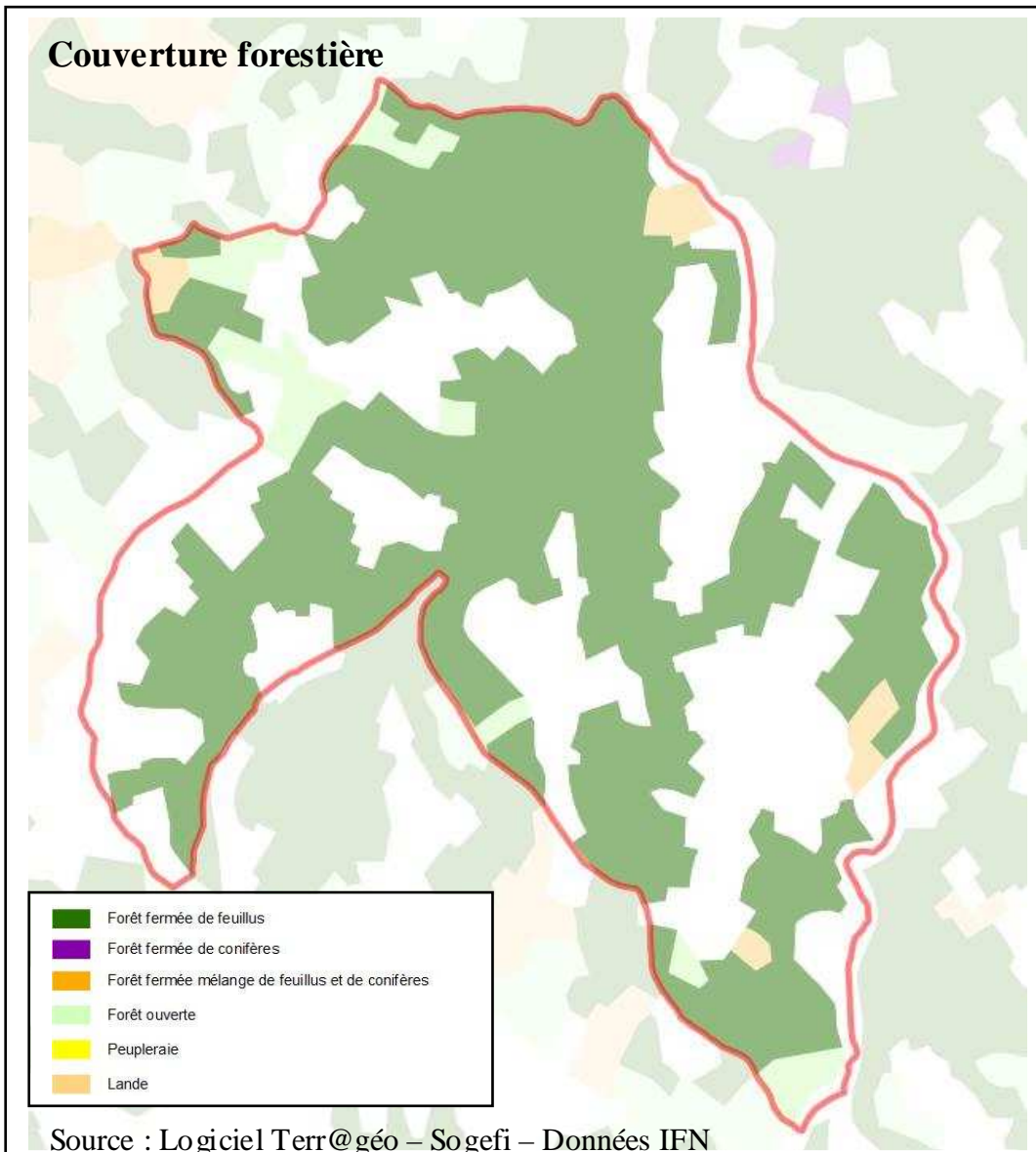
Une toile de fond permanente qui imprime avec force l'identité des paysages.



La diminution ou l'abandon du pâturage occasionne le retour de la dynamique naturelle de colonisation de la pelouse sèche par des buissons et des arbres. La pelouse sèche se transforme et tend à redevenir un milieu forestier. Après une phase de densification du tapis herbacé, les premiers arbustes apparaissent, notamment le prunellier et le genévrier commun. Ces pionniers sont particulièrement bien adaptés pour coloniser les espaces « ouverts » comme les pelouses. La végétation arbustive basse, ne constitue qu'un stade transitoire ; bientôt ses formations végétales seront remplacées par le chêne pubescent et l'érable de Montpellier. Ces derniers participent à l'identité rurale. La diminution du pastoralisme a favorisé le développement d'un sous bois constitué d'arbustes (landes genévriers...) qui favorisent les départ de feux.

Les serres boisées marquent les limites visuelles de la commune. Au-delà de leurs rôles paysagers très structurants, ces serres constituent un refuge pour de nombreuses espèces, notamment le gros gibier (sanglier et chevreuil) qui affectionne les *milieux* « *fermés* ».

Omniprésent sur le territoire communal, ce patrimoine arboré fournit autant de repères visuels dans la perception de l'espace (élément fixe dans le paysage) que des refuges écologiques de qualité.



Un Patrimoine arboré omniprésent

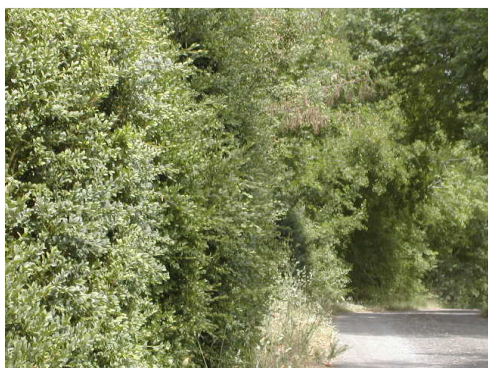


Etroitement lié aux conditions pédo-climatiques et à l'exposition plein Sud, le boisement des serres est marqué par la **série du chêne pubescent (chêne truffier)**. On y retrouve aussi d'autres essences calcicoles tels que l'Erable de Montpellier, Prunellier...

La strate arbustive, peu dense, est principalement composée d'essences épineuses et buissonnantes (genévrier, aubépines monogygne, noisetier, buis, ailantes...).

Les haies champêtres : un rôle multifonctionnel qui trame le paysage

Tant en haut des Pechs, qu'en fond de vallée, le paysage est maillé par de nombreuses haies champêtres. Au-delà de leurs fonctions paysagères, ces dernières révèlent une tradition pastorale plus ou moins délaissée.



Fonction écologique

Au-delà de leur rôle bénéfique pour les cultures (brise vent, refuge pour les insectes auxiliaire, régulation hydrique, épuration des eaux...), les haies champêtres abritent une biodiversité remarquable (niches écologiques, zone de nidification...).

Fonction Paysagère

La haie champêtre constitue un élément fixe du paysage qui participe à sa mise en scène ainsi qu'à son identité.

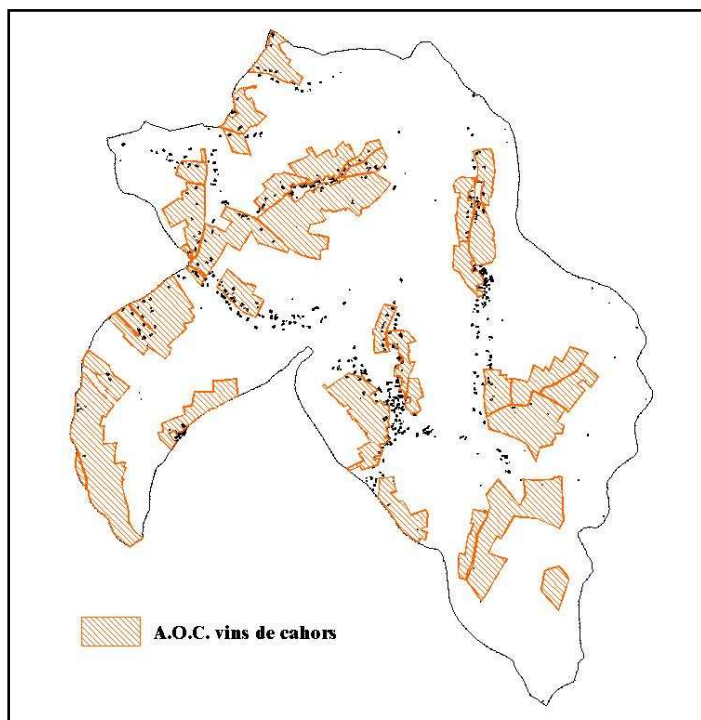
Un phénomène d'enfrichement sensible



Ces anciennes prairies pastorales laissent la place à une végétation arbustive spontanée composée principalement de genévrier commun. Arbuste pionnier et colonisateur, il prépare l'installation de la forêt.

3.3) Espaces et paysages agricoles : une activité agricole encore dynamique

La profondeur des sols détermine fortement la répartition des espaces agricoles.



La S.A.U représente 311 ha soit **25 %** environ du territoire communal.
Avec l'AOC, « **Vin Du Pays de Cahors** », la viticulture joue un rôle important dans l'activité agricole.
Au-delà de son rôle essentiel dans l'économie agricole, la viticulture joue un rôle paysager essentiel et particulièrement sur le causse.
Par ailleurs, on observe depuis peu l'installation de quelques agriculteurs (souvent double actif).
Dans le cadre de la réalisation du PLU, il s'agira de veiller au maintien et à l'accueil de nouveaux agriculteurs garant de l'identité du territoire et de son image.

Une activité viticole active notamment sur les crêtes



Entre 1979 et 2000, les surfaces en vignes ont augmenté de 25 %, pour atteindre 20 ha (selon le RGA 2000) puis 34 ha (RGA 2010).

La vigne constitue un motif paysager récurrent sur l'ensemble de la commune et particulièrement sur le Causse.

Les vignes recouvrent le Causse et trament le paysage des plateaux. Dans une commune située en zone AOC Cahors, l'activité agricole, garante de l'intégrité de l'espace rural est à pérenniser.

On note que la vigne est présente dans les hameaux et le village. Dans ce dernier, il existe un parcellaire de vigne à l'Ouest proche des équipements publics qui renforce l'aspect paysager du site.

Une polyculture présente en fond de combes



Dotées d'un fort potentiel agronomique, les fonds de combes, riche en éléments nutritifs (sol argilo-calcaire) sont propices au développement des cultures céréalières.

L'importance des vignes dans l'identité paysagère

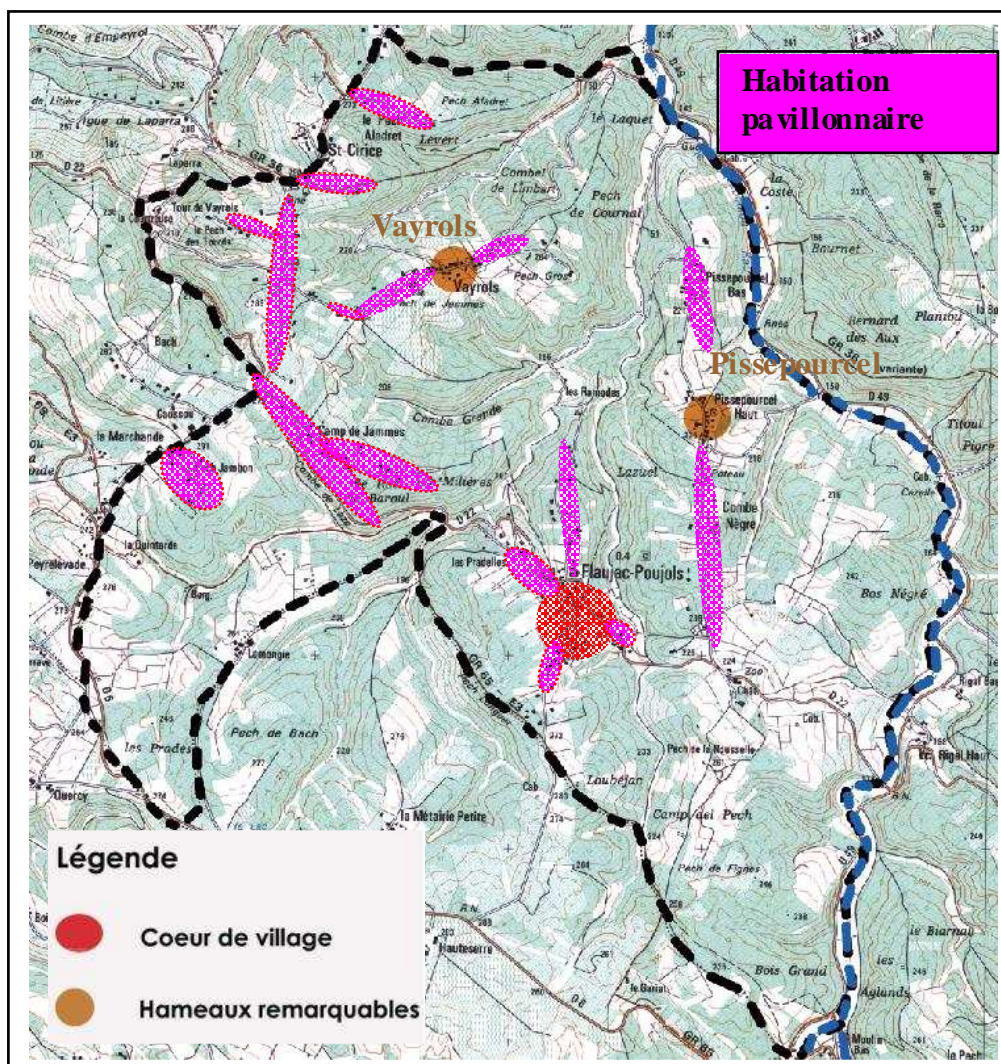
La vigne est fortement présente dans le territoire communal. Les secteurs définis en AOC par l'INAO se confondent pour beaucoup avec les zones constructibles du POS. Pour autant comme la page précédente, il existe une vraie place de la vigne dans le paysage de Flaujac-Poujols.

Crêtes et débuts de pentes ou débuts de vallons sont occupés dans de nombreux secteurs de communes par des espaces en vigne. Ces derniers sont parfois localisés sur des parcelles étroites et peu visible ou au contraire sur de larges espaces qui peuvent être jusqu'à marqués par de fortes co-visibilités.



3.4) Espaces et paysages urbaines : entre habitats traditionnels et mitage.....

Des hameaux et groupes de bâti



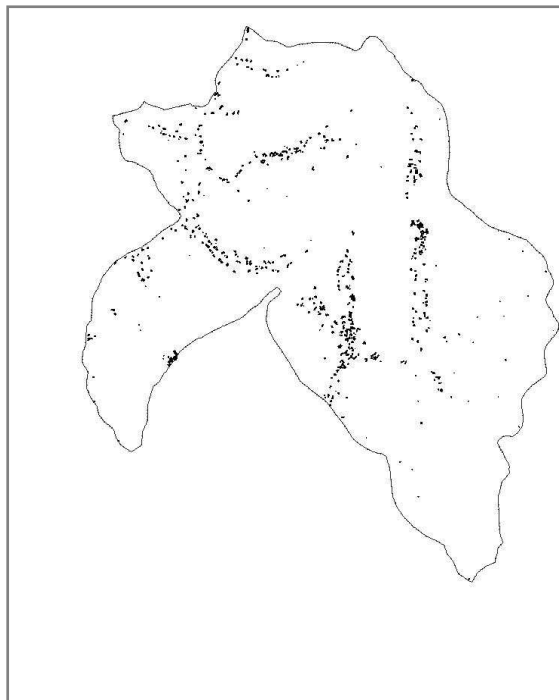
Cette carte souligne les hameaux présents sur le territoire mais également des groupes de bâtis parfois répartis en chapelets.

Les hameaux remarquables correspondent aux sites où l'on rencontre un patrimoine bâti intéressant et relativement bien préservé. Ces sites doivent faire l'objet d'une réflexion quant à leur développement. Il n'est cependant pas coprice de les développer de manière importante.

Les groupes de constructions quant à eux ont accueilli une urbanisation récente sous forme d'habitat pavillonnaire.

Objectif : Maintenir l'intégrité architecturale des hameaux identitaires.

Une urbanisation linéaire : un chapelet d'habitations qui s'égraine le long des lignes de crêtes



L'analyse du tissu urbain de la commune traduit fortement le caractère accidenté du relief.

En effet, la topographie a fortement induit l'implantation des constructions.

La tâche urbaine de la commune laisse apparaître plusieurs noyaux d'habitats distincts. D'un point de vue urbain, **le cœur de village est difficilement identifiable.**

L'urbanisation de la commune s'est opérée selon le même principe : **urbanisation le long des lignes de crêtes de part et d'autre d'une seule et même voirie.** Une urbanisation **contrainte et conditionnée par la topographie.**

Cette forme urbaine très linéaire rend **difficile l'identification d'un véritable centre bourg.**

Une certaine monotonie du paysage s'installe parfois à partir de ce linéaire urbain mais elle est dans certains secteurs stoppée par des entailles d'espaces non construits présents au cœur de ces linéaires. C'est le cas notamment voie communale n°8 vers Combe Laze, vers la Tour de Vayrols, chemin des Romets (vers Pech Delmet), vers Combenègre et à la sortie du hameau de Pissepourcel. Ces espaces permettent d'avoir des espaces de respiration voire des fenêtres visuelles sur le paysage environnant.

Une campagne cultivée qui s'insère à l'intérieur du tissu urbain



Une campagne qui se glisse à l'intérieur du tissu urbain. Ces espaces de respiration, à l'intérieur du tissu urbain, rappellent la tradition agricole de la commune.

Un mitage prégnant



Les anciennes zones NB du PLU ont permis le développement d'un habitat diffus. Ces derniers se repèrent aisément dans le paysage par le développement d'un habitat pavillonnaire en cœur de parcelle. Même si d'un point de vue architectural, ces derniers ne sont pas en réelle adéquation avec les caractéristiques du bâti traditionnel, le maintien de la végétation aux abords des constructions permet leur intégration paysagère.

Le Pôle cadurcien génère une augmentation de la pression foncière sur la commune. Cette dernière se traduit par un mitage de l'espace important sur la commune. Malgré un mitage de l'espace le long des lignes de crêtes, il est à noter que les constructions traditionnelles ont privilégié une implantation sur des secteurs à topographie plane. A cet effet, nous noterons que les coteaux ont préservé leur caractère arboré. D'ailleurs, cette implantation a permis ça et là la conservation d'anciennes truffières.

Des constructions relativement bien intégrées dans le paysage



Disséminé, les habitations occupent la partie haute des coteaux.

Les constructions simples s'intègrent naturellement par le maintien d'une couverture végétale existante sur la parcelle.

Les habitations s'insèrent dans un écrin de verdure. **Ces plantations** existantes intègrent paysagèrement les habitations. **Le chêne truffier mais aussi le noyer accompagne « végétalement » les constructions.**

Les traitements des abords des constructions sont indissociables de la composition paysagère de l'espace privé.

Mitage et défense incendie

C'est un risque important qui existe sur la commune. Il est constitué par un massif forestier de 500 ha environ qui se développe sur une topographie difficile d'accès.

Les sites ci-après :

- | | |
|-------------------|------------------|
| - PECHE ALADRET | - BOS NEGRE |
| - LE LAQUET | - BOIS BRAND |
| - PECH DE GOURNAL | - LOU BEJAC |
| - LAZUEL | - ROC DE Barroul |
| - COMBE GRANDE | - CAMP DE JAMMES |

essentiellement constitués de feuillus, ces derniers renferment toutefois quelques parcelles de résineux.

- Ces massifs renferment également un nombre important d'habitations isolées ou groupées ainsi que les activités diverses.
- Ces massifs ne sont plus ou sont mal entretenus. Seuls quelques-uns sont encore pâturés. Ils ne possèdent aucune défense contre l'incendie.

Prévisions et besoins :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

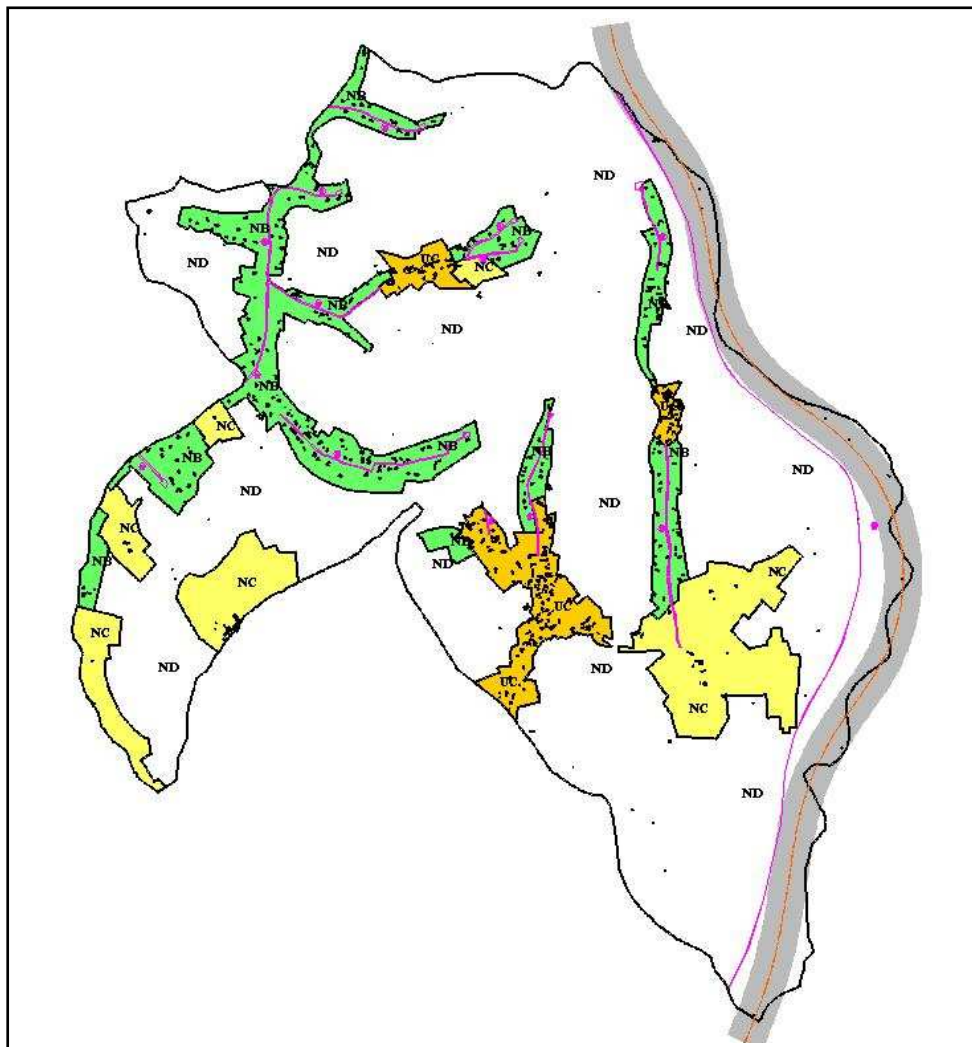
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Il est important d'identifier les éléments paysagers structurants en vue de proposer une protection éventuelle dans le PLU.

4) ANALYSE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.1) Bilan du POS

Une structure urbaine assez dense



Bilan des surfaces du POS (5 décembre 1997) :

	UC	NB	NC	ND	Total
Surface en ha	46	139	107	968	1260
%	3,6%	11%	8,5%	76,8%	100%

Objectif du POS

Par délibération du 06 juin 1997, le Conseil municipal a exprimé la volonté de transformer le zonage de son POS afin de l'harmoniser avec le projet autoroutier.

La vallée du Tréboulou, à l'Est de la commune, est couverte par le fuseau de l'autoroute A 20. Ce fond de vallée est réservé à l'agriculture et aucune construction n'y ait été réalisée au cours des vingt dernières années.

La recherche de cohérence avec le projet A20 implique une transformation de ce zonage en zone de protection des milieux naturels ND.

La même logique induit la réduction des zones NB sur les crêtes qui surplombent la voie afin qu'il n'y ait pas d'habitations exposées aux nuisances générées par le trafic et conserver le milieu naturel dans son état actuel, sans habitat dispersé.

De plus, la zone agricole est étendue au lieu-dit LE COLOMBIER et crée des terrains en vigne à la COMBE DE L'AZE.

En raison des nuisances occasionnées par l'utilisation de la salle des fêtes, une zone de protection ND est créée en remplacement de la zone UC

Les zones NB sont remodelées en fonction de la topographie.

Les zones du POS

La zone U définie au niveau du bourg souligne sa structure étalée le long de la voirie. La zone n'est pas actuellement entièrement bâtie et connaît des dents creuses qui permettent de densifier le centre bourg. Ce dernier conserve un aspect homogène en termes de teintes de façades. La zone accueille un bâti ancien de qualité. Il faut noter deux extensions linéaires sous forme de zone NB à l'ouest et au nord du centre bourg, avec de l'habitat en cœur de parcelle. Ces zones proposent une urbanisation diffuse sans trop de lien avec le noyau central représenté par la mairie. D'une façon générale, les alignements du bâti sont peu nombreux sur l'ensemble de ces zones. Le principal espace public de la zone se trouve devant la mairie. Cet espace pourrait être aménagé afin de renforcer la centralité du lieu et marquer l'identité du bourg.

Le Coustalou au sud du bourg est un hameau traditionnel avec du bâti implanté en bordure de voie.

L'autre zone U

La zone UC à Pissepourcel est un hameau traditionnel avec un bâti positionné le long de la voie. Des points de vue sur l'A20 sont à noter. Des murs en pierres viennent renforcer l'architecture traditionnelle.

Les zones NC et ND

La répartition NC/ND semble être favorable aux zones naturelles qui représentent presque 77% du territoire.

Il est difficile de savoir si cette répartition a été faite en lien avec l'utilisation du sol du territoire. Pourtant, il semble que l'agriculture était plus présente qu'aujourd'hui sur le territoire et que donc des zones agricoles aient été oubliées en NC.

Le PLU devra faire le point sur l'utilisation du sol et l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbain. Il sera important de redéfinir les zones agricoles actives.

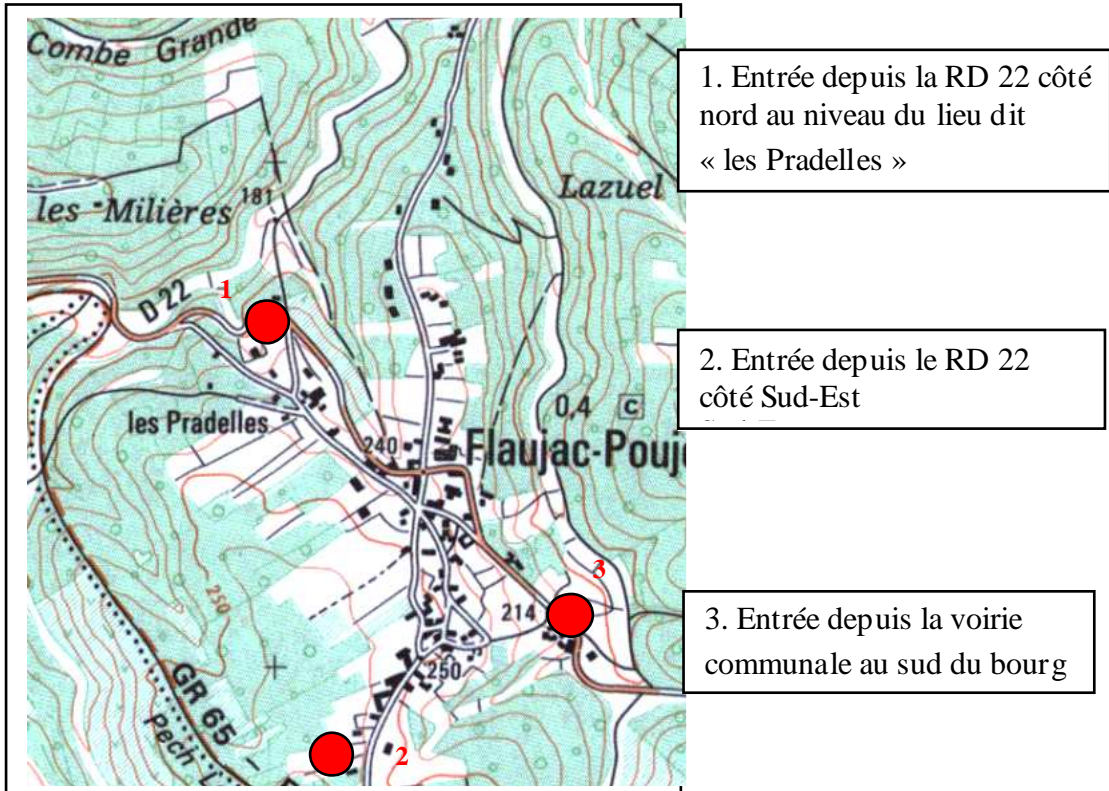
Les zones NB

- Au lieu-dit Pissepourcel : on trouve du bâti traditionnel que sont venues compléter des maisons récentes. On trouve un hangar et un muret traditionnel en pierre. Des points de vue sur l'A20 sont à noter.

- Au lieu dit Combenègre au sud de Pissepourcel, on trouve du bâti récent de part et d'autre de la voie en cœur de parcelle : il reste des terrains à bâtir sur cette zone.

- Au lieu dit St Cirice et Tour de Vayrols et Pech Jambon au nord et à l'ouest de la commune, on trouve de l'habitat pavillonnaire construit également en cœur de parcelle.
 - Au lieu dit Camp de Jammes : habitat pavillonnaire en cœur de parcelle.
- Les zones UB sont très étendues 138ha en volume dans lesquelles il reste de nombreuses dents creuses. C'est comme si une parcelle sur deux était bâtie. Ce visuellement accentue l'impression de mitage.

4.2) Des entrées de bourg propres et soignées mais pas toujours bien identifiées



Les entrées de bourg sont peu marquées. Pas d'aménagement particulier signalisant l'agglomération du chef lieu.



Entrée Nord-Ouest champêtre marquée uniquement par le panneau d'agglomération au niveau de la première maison.



Première perception du bourg depuis la RD 22, entrée Sud-Est. Le talus, les arbustes et les arbres à l'intersection des 2 voies offrent une transition entre l'espace naturel et l'espace urbanisé



Entrée de bourg Sud : entrée de bourg la plus champêtre car aucune construction d'habitation n'est directement visible. A gauche, on note un chemin de l'itinéraire du GR 65.

4.3) Morphologie urbaine et caractéristiques principales de la commune

4.3.1) Structure urbaine : Une urbanisation linéaire qui s'organise le long de la voirie

La voirie organise la répartition du bâti.

La voirie structurante de la commune est la RD20 qui assure la liaison entre Flaujac-Poujols et Cahors. Support d'un transit routier important cette dernière, cette artère constitue l'axe structurant de la commune. Un faible maillage de voies secondaires se greffe à la D22 et dessert les hameaux satellites du territoire.

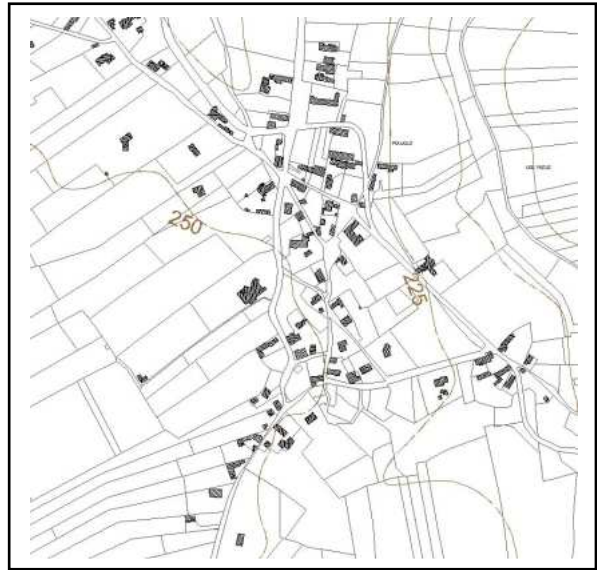
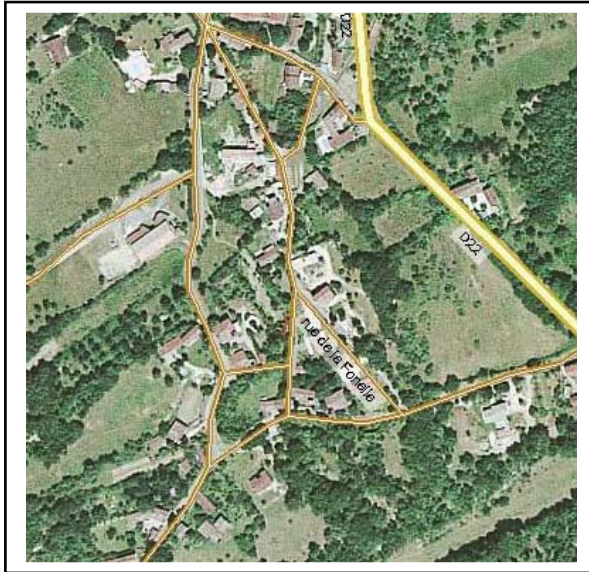
Le réseau viaire secondaire peu fonctionnel se développe sur les lignes de crêtes en offrant une forme urbaine très linéaire.

On notera toutefois le passage de l'A 20 sur la partie orientale de la commune.

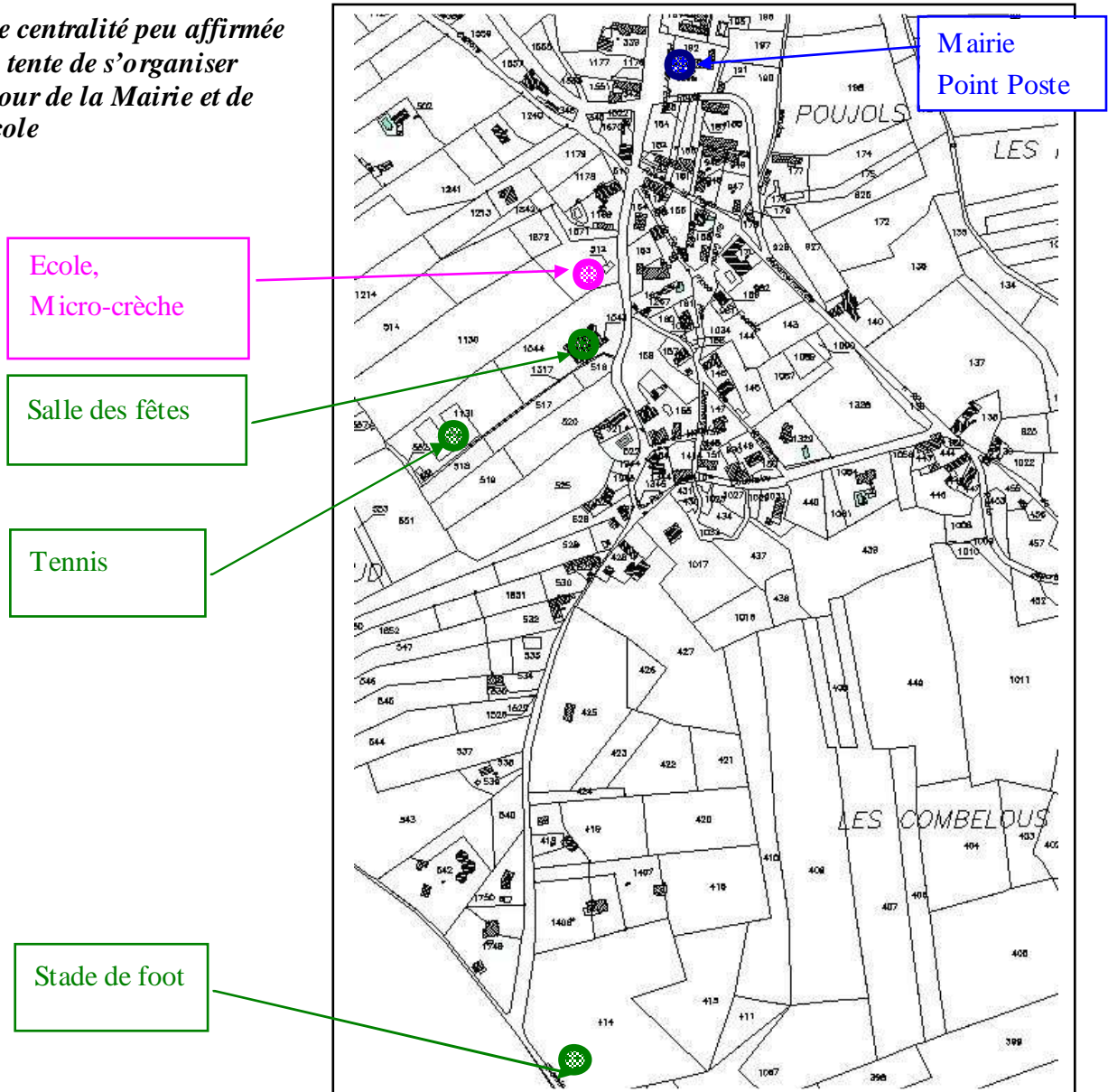
Au delà de son impact visuel depuis les lignes de crêtes, notamment les hameaux de Pissepourcel haut et Pissepourcel bas, cette dernière n'a qu'une faible incidence sur l'organisation spatiale du territoire.

En dernier lieu, on soulignera la présence de voies douces : le GR 36, au Nord, et le GR 65 au Sud du territoire communal.

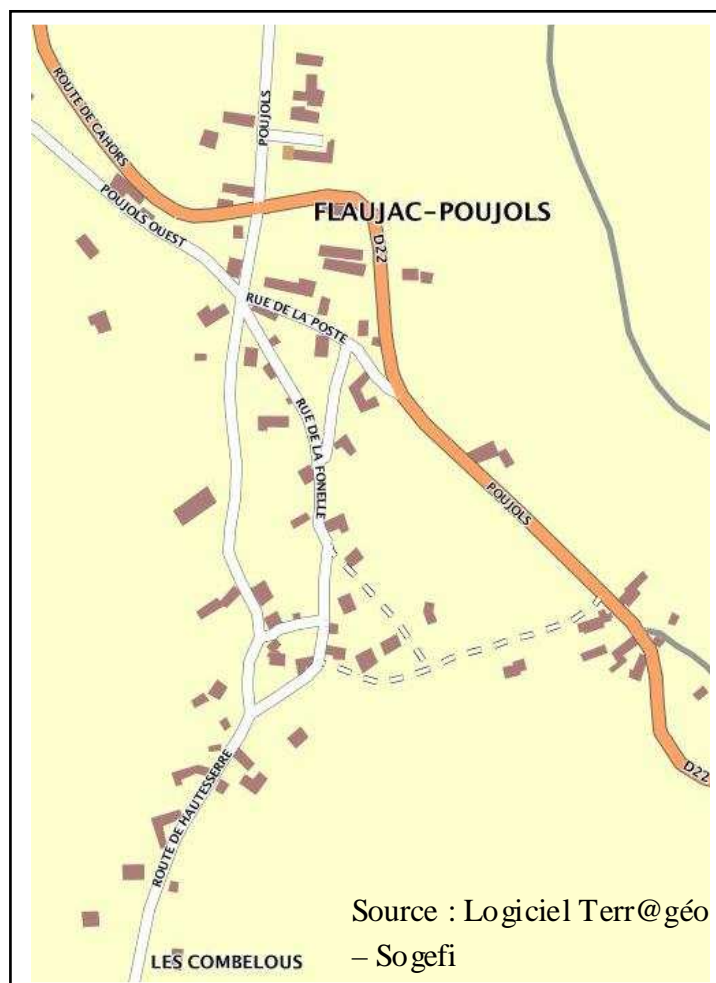
4.3.2) Un centre bourg en forme étoilée sous influence du Quercy Blanc



Une centralité peu affirmée qui tente de s'organiser autour de la Mairie et de l'école



Des voies étroites qui font la particularité du bourg



Des équipements marquants dans le bourg



Nouvelle école et micro-crèche



Salle des fêtes et son aire de stationnement donnant sur les tennis

Un cœur de village faiblement identifié et peu lisible



Installé sur un promontoire, dans un pays de combes et de crêtes où s'étalent des vignobles de Cahors, le village s'est disséminé sur le plateau.

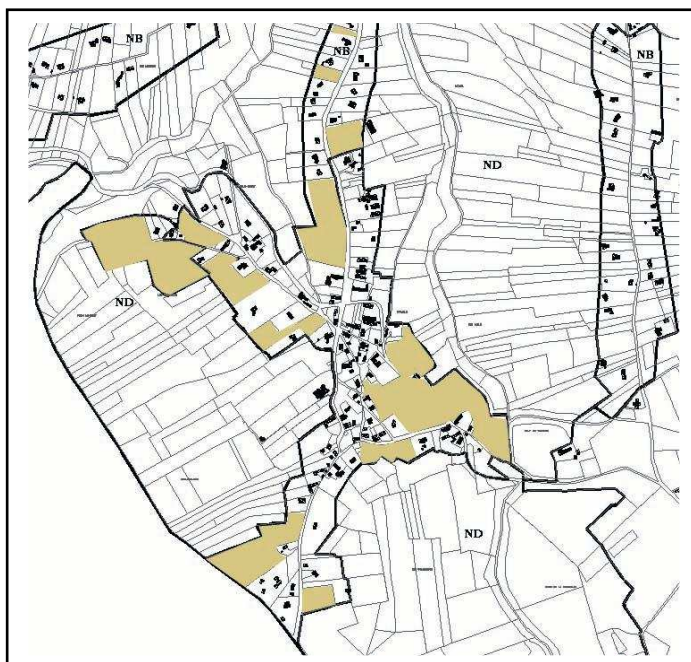
Seul le carrefour entre deux voiries, et la place du village mettent en scène la Mairie et confortent la présence d'un cœur de village peu visible, peu mis en valeur.

Le bourg n'assure pas la fonction de pôle ou de véritable site attractif.

Il n'affiche pas de centralité alors qu'il regroupe un bon nombre d'équipements du territoire.

De nombreuses réserves foncières présentes à proximité du centre Bourg

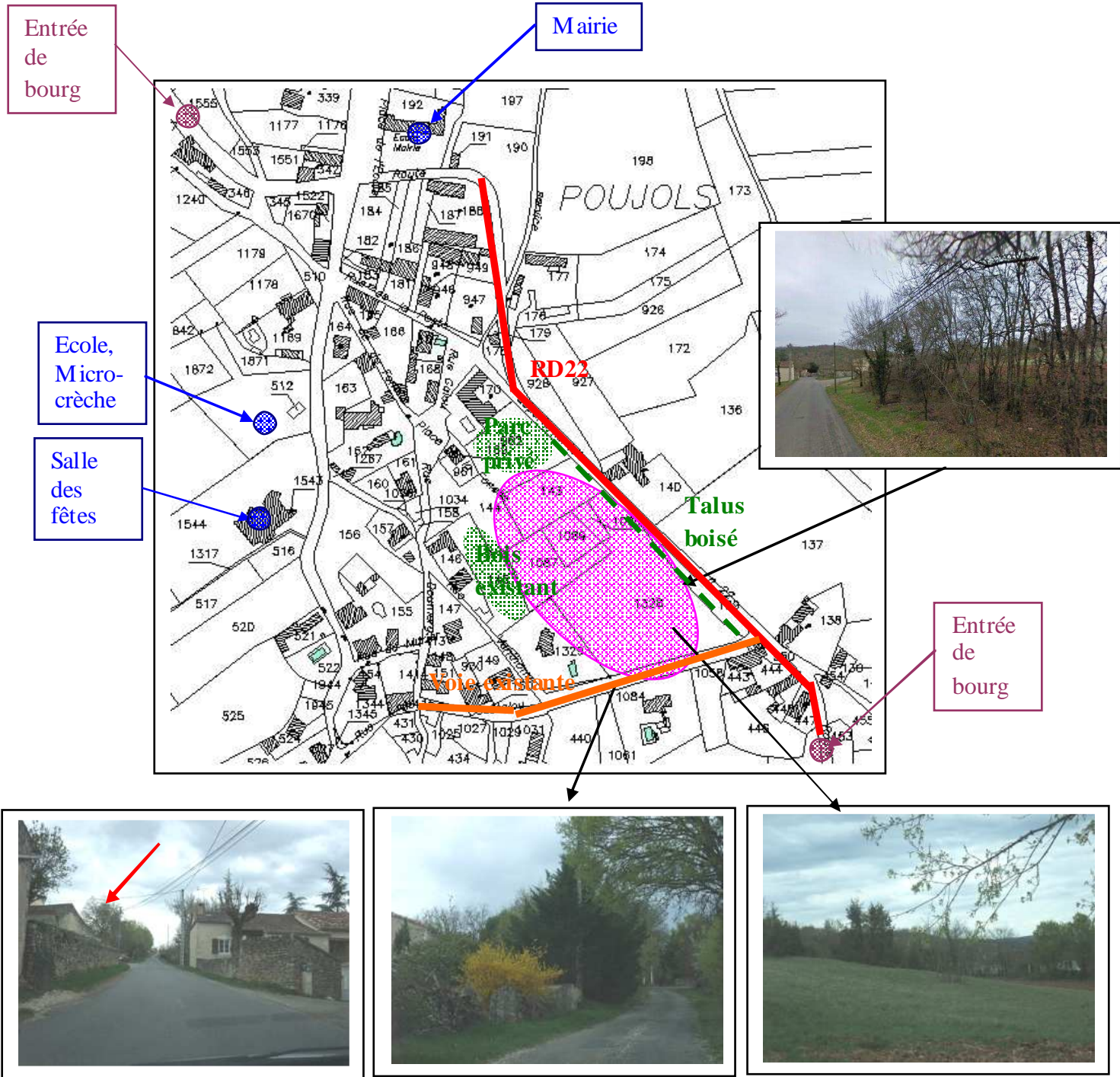
Ci-contre des espaces fonciers proches du village (situés dans le zonage du POS) qui permettrait peut-être de renforcer le centre bourg et de limiter l'urbanisation diffuse sur les crêtes en zone NB. La question se pose de savoir si les propriétaires souhaitent vendre car la commune présente une très forte rétention foncière³¹.

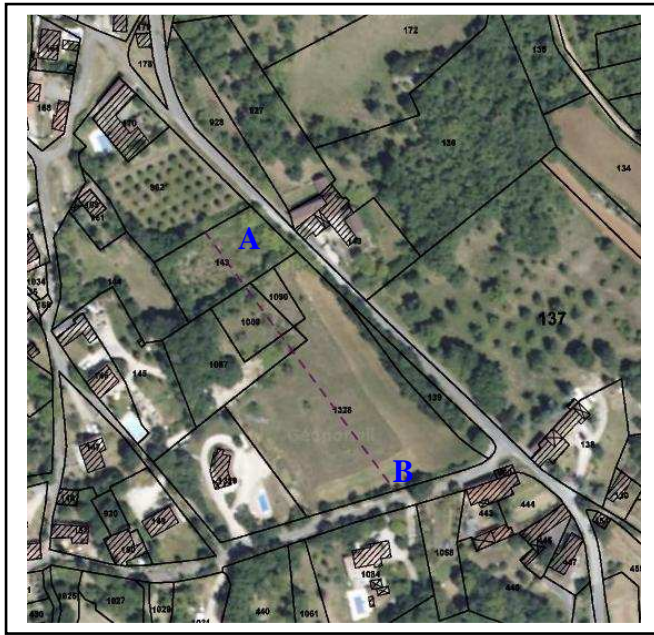


³¹ Source : Mainie Mars 2011

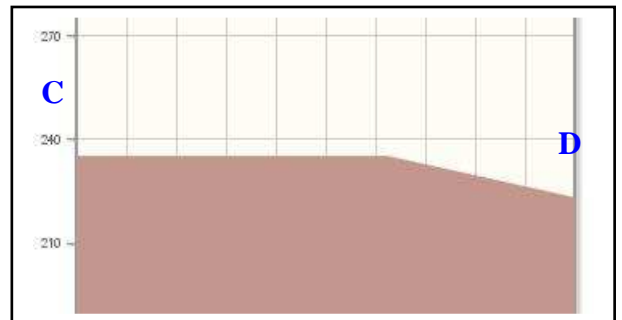
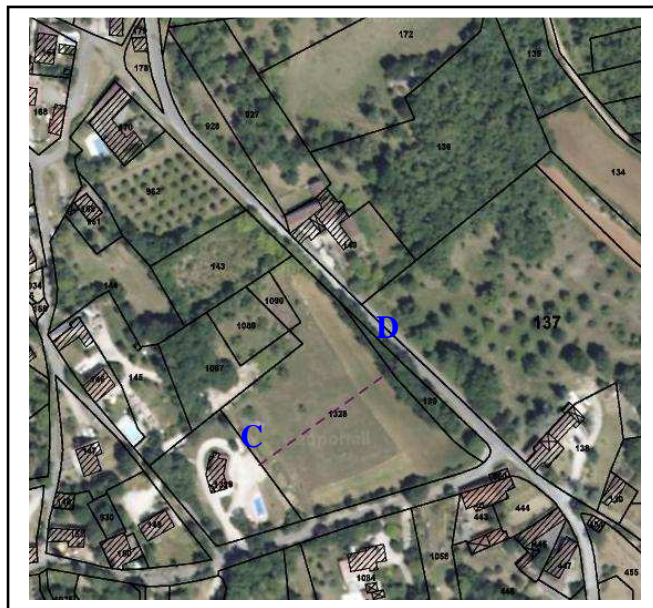
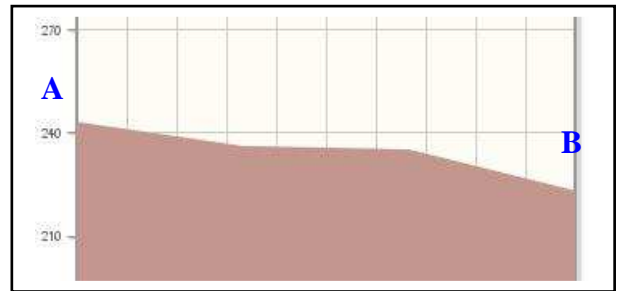
Il existe un espace libre de constructions non loin du panneau d'agglomération Sud-Est. A peine dépasser des premières constructions qui bordent la voie (route départementale n°22), on note un la présence d'une espace en herbe avant de retrouver quelques constructions éparées.

L'espace visé a été récemment construit dans sa partie haute et laisse une zone continue de 1,4ha libre de bâti. Cette zone présente le long de la RD 22 un talus boisé qui permet de faire un front végétal.



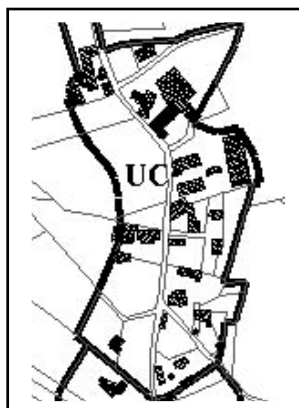
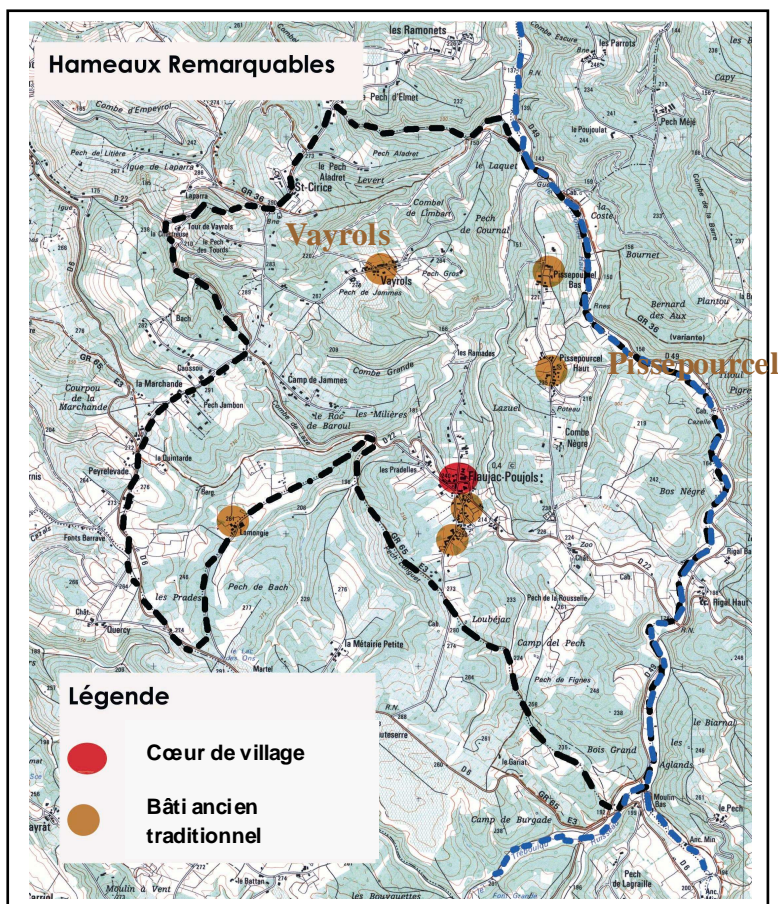


Profils du terrain



Source : Logiciel Terr@géo – Sogefi

4.3.3) De nombreuses zones bâties satellites qui gravitent autour du bourg



Extrait du POS



Hameaux de Pissepourscel : large îlot ouvert autour des hameaux situés à une distance régulière les uns des autres

Le bâti traditionnel comporte bien souvent deux niveaux, caves et partie habitable. Il est pourvu d'un bolet, soit non couvert, soit couvert avec pilastres de pierre monolithe. Le pigeonnier est souvent intégré dans un mur pignon. Les toitures ont une faible pente et sont couvertes de tuiles canal de teinte rouge à brun rosé. Les murs de maison sont recouverts d'un enduit blond, les murs des granges sont en pierre apparente. Les bâtiments anciens sont implantés en limite de la voie publique et forment une cour en L enclose avec leurs dépendances.

4.3.4) Espaces publics : entre espace public et espace privatif

Bandes enherbées et murets en pierres sèches : éléments indissociables de l'espace public



Une ambiance rurale avec des bandes engazonnées qui bordent la voirie.
Ces bandes engazonnées assurent la fonction de cheminement piétonnier et d'espace public.
Les murets de pierres sèches en limite de parcelles soulignent la voirie et structurent l'espace public. Quelques plantations viennent équilibrer l'aspect minéral des murets.

Traitement de l'espace public : des modes de clôtures traditionnelles mettent en scène l'espace public



Des modes de clôtures encore traditionnelles qui rythment l'ordonnancement urbain et structurent l'axe de la voirie. Parfaitement intégré dans le paysage (issu du sol), les murets en pierre sèche sont empreints d'une forte valeur identitaire et patrimoniale.
Motifs paysagers récurrent issu de l'épierrement des parcelles, les murets en pierre sèche constituent un élément du paysage urbain.

La hauteur des murets en pierres sèches (< 1 m) structurent la voirie et permettent d'appréhender cette dernière en véritable « rue ».

4.4) Architecture et typologie du bâti

4.4.1) Typologie du bâti

Nous pouvons constater que l'organisation urbaine de la commune de Flaujac-Poujols est relativement diverse et que cette diversité existe aussi en matière d'habitat. La commune possède un patrimoine bâti ancien important témoin de son passé. La plupart de ces constructions ont fait l'objet de réhabilitation et ont été transformée en maison d'habitation. L'architecture varie en fonction des époques mais également de la typologie du terrain. Ainsi on rencontre plusieurs types de constructions à vocation d'habitat ou lié à l'activité agricole :

- la maison de village,
- la maison isolée.



Ces constructions ont des toits à faible pente (et souvent doté de 2 pentes), peu d'ouvertures extérieures et comprennent généralement un étage et parfois un grenier. Le volume, les matériaux utilisés, répondaient à des nécessités économiques (stockage des animaux, du foin... expliquant la diversité des constructions en fonction du relief et des époques de construction.

On rencontre peu de lucarne ou de chien assis, excepté parfois sur les pigeonniers.

Le bord du toit est souvent marqué par une rangée de génoise.

Les façades sont de ton claire et lié au matériau utilisé (pierre locale ou enduit).

Les menuiseries en bois sont principalement dans les tons blancs, gris perle, bleues gris, marrons.

Selon la typologie des sols, les constructions sont parfois entourées de murettes. Il s'agit d'un élément identitaire de la commune à prendre en compte. En effet, ce sont généralement des murets de faible hauteur (maximum 1m).

Source Porter A Connaissance de l'Etat 2005 : En termes de patrimoine identitaire, les avancées de plateaux sont les lieux d'occupation privilégiés des fermes du XVIII et XIX siècles : il faudrait les valoriser au même titre que le site du château de Flaujac (XIII^s). Celui-ci pourrait bénéficier d'une protection au titre du PLU selon l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme en tant qu'entité paysagère et architecturale remarquable. Edifié au XIX siècle, vis-à-vis du château, Eglise doit également bénéficier d'une attention particulière en raison de sa visibilité depuis la RD22.

Quelques exemples de bâti existants sur la commune :



Au sud de la commune le modelé du plateau devient plus doux et l'ambiance paysagère plus verdoyante n'est pas celle d'un plateau calcaire : cultures, lacs...la carte géologique révèle des terrains de nature différente. Cette petite entité paysagère est le site du château de Flaujac. Ce bâti attesté depuis le 13ème siècle se positionne au creux d'un petit col, point de passage entre la vallée du Tréboulou et la combe qui passe au pied du bourg de Flaujac. L'église a été bâtie au 19ème siècle en vis à vis du château



Ci-contre une maison quercynoise dans le centre bourg, avec escalier extérieur, perron et ballet. Une murette maçonnée court le long de l'escalier et limite le perron



Ci-contre, une autre typologie de construction restaurée avec corps central et pigeonnier. L'intégration du pigeonnier au corps de ferme

L'accès à l'espace habitable s'effectue par un escalier extérieur localement appelé « bolet ». Un préau soutenu par des piliers de bois signale l'entrée de l'habitation



Prévisions et besoins :

Il serait souhaitable de maintenir les espaces non-urbanisés des différents secteurs en guise d'aération, mais aussi de manière à valoriser les repères visuels de la commune, comme par exemple l'Eglise de Flaujac. De plus la protection des abords du manoir de Vayrols qui structurent le hameau du même nom, permettrait de maintenir une lisibilité qui tend à disparaître sous les griffes de constructions neuves (source porter à connaissance).

4.4.2) Les principaux hameaux

Le village

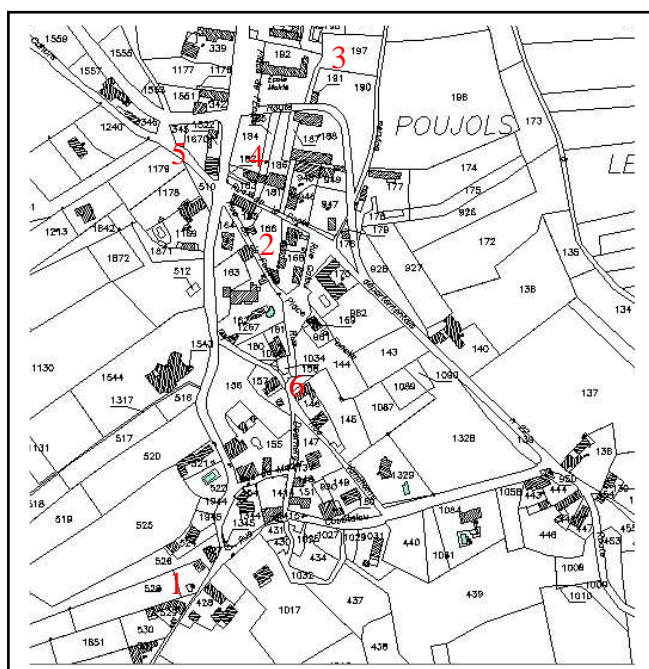
Le village est constitué de voies étroites (parfois à sens unique) marquées en limite par des murets ou des façades de construction. Il présente un étalement Nord-Sud et une densité assez lâche.

Les constructions sont plutôt de forme rectangulaire, plus rarement en forme de L.

On note la quasi absence de bâti mitoyen entre deux parcelles. Par contre, les constructions pour beaucoup sont implantées en limite séparative.

Le parcellaire est plus ou moins étroit sans véritable règle.

Le bâti est essentiellement constitué de maisons d'habitations qui se sont implantées pour partie le long des voies. Les habitations sont principalement orientées Nord-Ouest/Sud-Est mais le relief accidenté du village joue aussi un rôle dans l'organisation du bâti.



Le volume des constructions varie entre rez-de-chaussée et rez-de-chaussée+1 étage (R+1).

Les toitures sont à deux pans de faible pente.

La couverture principalement rencontrée est la tuile canal (de teinte rouge foncée, brune) excepté pour les pigeonniers (tuile plate).

En façades, si le matériau de construction n'est pas apparent, un enduit à la chaux de teinte claire (gris pâle, ocre pâle, beige clair,...) couvre les murs.



Pissepourcel et Vayrols

Pissepourcel et Vayrols sont les principaux hameaux de la commune. Le premier se situe au Nord-Est de la commune, le second au Nord-Ouest.

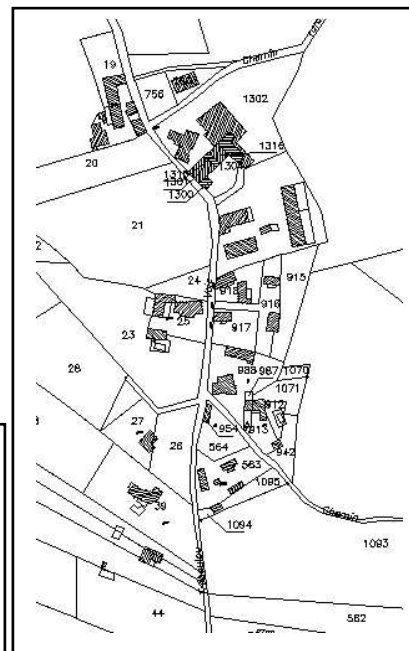
Ils ont marqué par la présence d'un bâti ancien plus ou moins modeste.

Pissepourcel

Implanté comme le village dans une forme Nord Sud mais le long de la voie communale n°5 située en ligne de crête et plus large, le hameau de Pissepourcel comprend un peu moins d'une quinzaine de propriété bâtie.

Ces dernières comptent bien souvent au moins un bâtiment en limite de voie. A défaut, un muret de pierre marque la limite avec l'emprise publique.

Comme au village, il n'existe que peu de constructions mitoyennes et le bâti est implanté le plus souvent Nord-Ouest/Sud-Est et est fréquemment perpendiculaire ou parallèle à la voirie.



Le volume des constructions varie entre rez-de-chaussée et rez-de-chaussée+1 étage (R+1).

La couverture principalement rencontrée est la tuile canal (de teinte rouge foncée, brune) sur une toiture de 2 pentes excepté pour les pigeonniers (4 pentes et tuile plate).

En façades (à l'image de ce qui existe au village), si le matériau de construction n'est pas apparent, un enduit à la chaux de teinte claire (gris pâle, ocre pâle, beige claire,...) couvre les murs.

Le bâti est parfois implanté en limite séparative. On trouve également un bâti avec du recul entre 0 et 5 m voire ponctuellement plus.

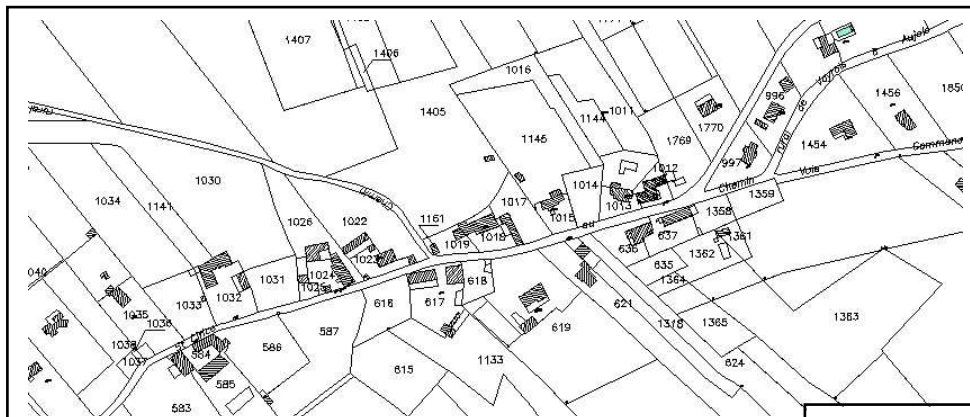
Ce hameau est marqué par la présence d'un travail mais également d'une ancienne ferme avec pigeonnier d'une grande richesse architecturale qui donne l'aspect d'un "mas".



Vayrols

Implanté également sur une ligne de crête mais cette fois orientée Sud-Ouest/Nord-Est, le hameau de Vayrols s'étend le long de la voie communale n°6.

Vayrols comprend comme Pissepourcel un peu moins d'une quinzaine de propriétés bâties.



Les constructions sont moins en limite de voie. Ce sont généralement des murets qui matérialisent la limite de l'emprise publique.

Il existe peu de constructions mitoyennes.

Le bâti est implanté le plus souvent Nord-Ouest/Sud-Est parfois parallèlement ou perpendiculairement à la voie et parfois en limite séparative.



Le volume des constructions est le plus souvent sur rez-de-chaussée+1 étage (R+1). On note quelques constructions avec des combles. La couverture principalement rencontrée est la tuile canal (de teinte rouge foncée, brune) excepté pour les pigeonniers (tuile plate).

En façades (à l'image de ce qui existe au village), si le matériau de construction n'est pas apparent, un enduit à la chaux de teinte claire (gris pâle, ocre pâle, beige clair,...) couvre les murs.

Ce hameau est marqué par la présence de deux maisons de maître (dont l'une possède une toiture en ardoise) mais également par quelques éléments de patrimoine : travail, four, croix.

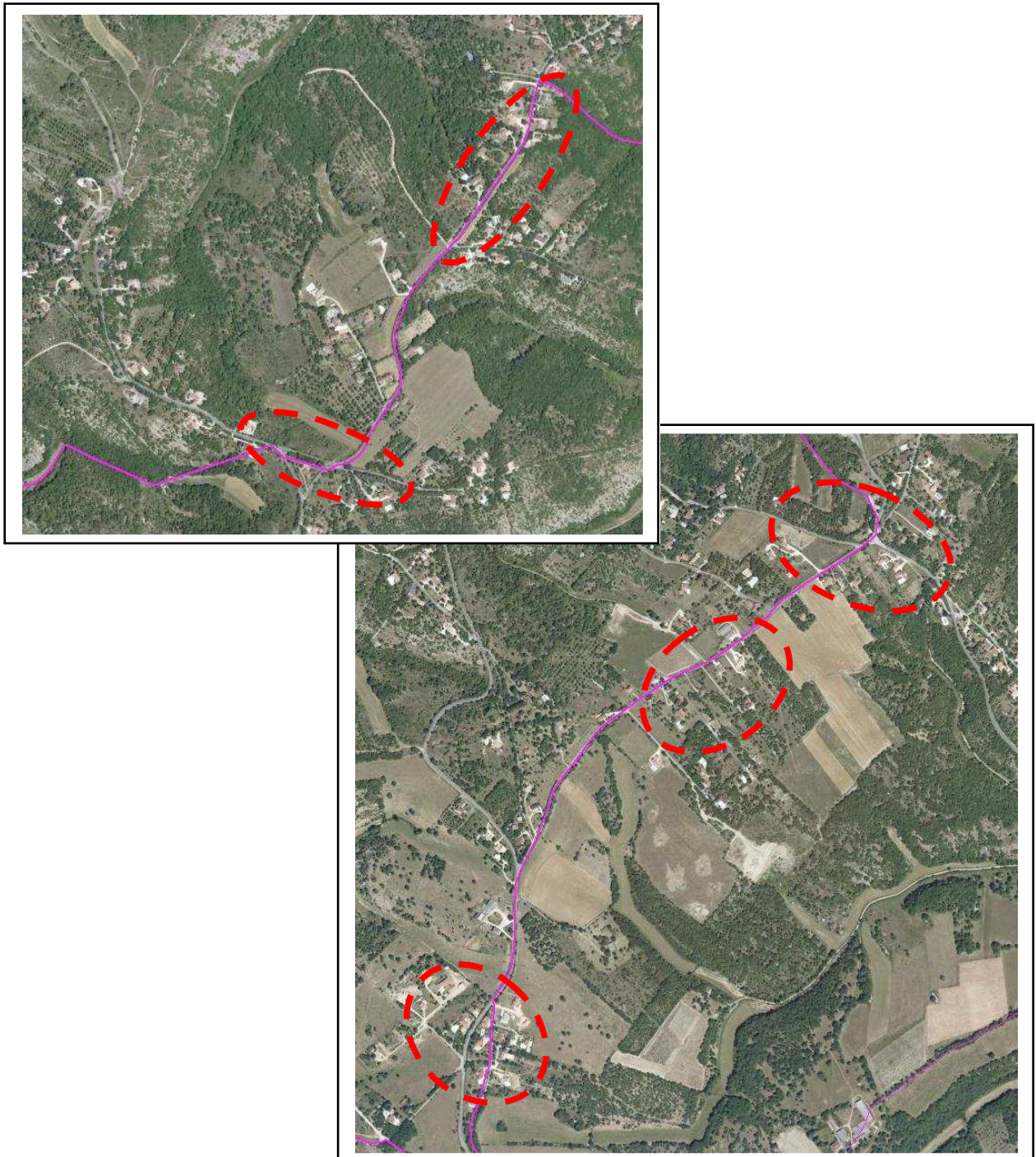


4.4.3) Un fort développement en ligne de crête de constructions pavillonnaires

Que ce soit en continuité du village, des hameaux ou en groupes d'habitat, depuis une trentaine d'année la commune s'est vue dotée d'un nombre important de constructions.

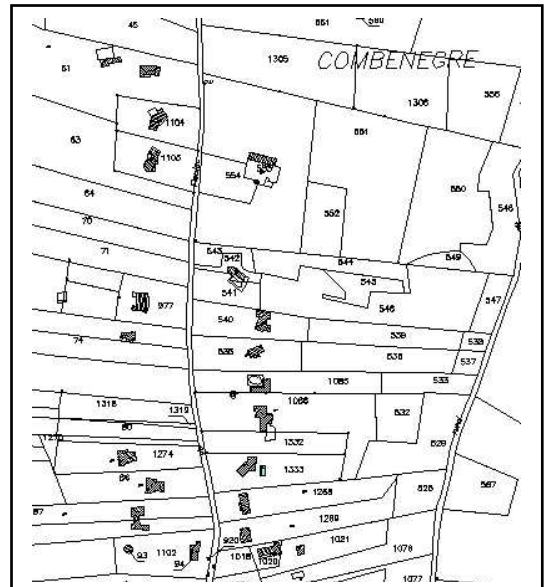
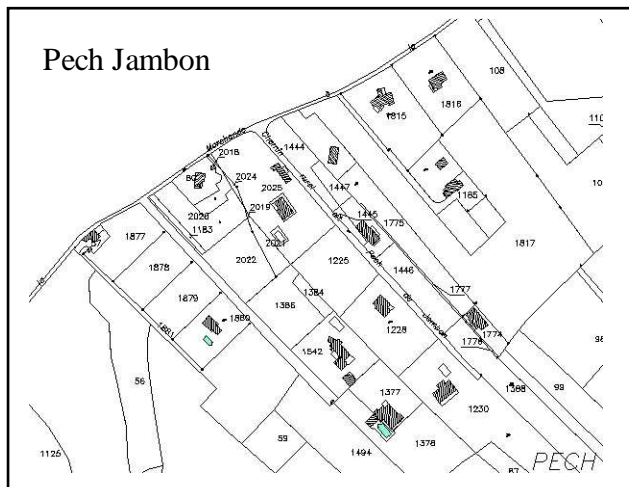
Ces constructions ont parfois, même si à l'origine elles sont déconnectées de tout hameaux, créées des groupes de constructions ou des chapelets continus de bâtis le long de voie et lignes de crêtes. La commune est constellée de groupes de bâtis récents qui ont suivi les réseaux (voirie, eau potable,..) et créent une urbanisation linéaire.

Il existe même des secteurs en "conurbation" avec Cahors dans la partie Ouest du territoire et ce en plusieurs sites : Pech d'Aladret, Saint-Cirice, Camp de Jammes, Pech Jambon,...

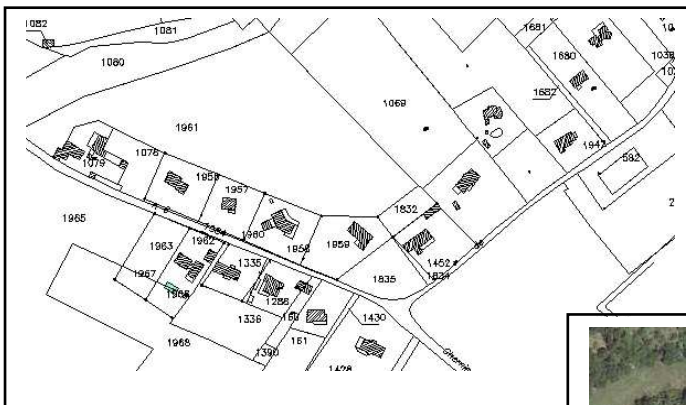


Parmi ces constructions l'habitat domine. L'architecture mais également le volume des bâtis y sont variés. Des modes de constructions sont loin voire en inadéquation avec l'architecture traditionnelle.

L'implantation des habitations est souvent réalisée en cœur de terrain et sur des parcelles fortes grandes : 2000m², 2500m² voire plus. Il est précisé que, comme indiqué dans les parties précédentes, la commune ne dispose pas d'assainissement collectif. De fait et en raison des systèmes de traitement des effluents gourmands en surface jusqu'à récemment³² mais également de la nature des sols de la commune, des parcelles de grande taille ont été aussi recommandées³³.



Secteur de Combenègre menant à Pissepourcel



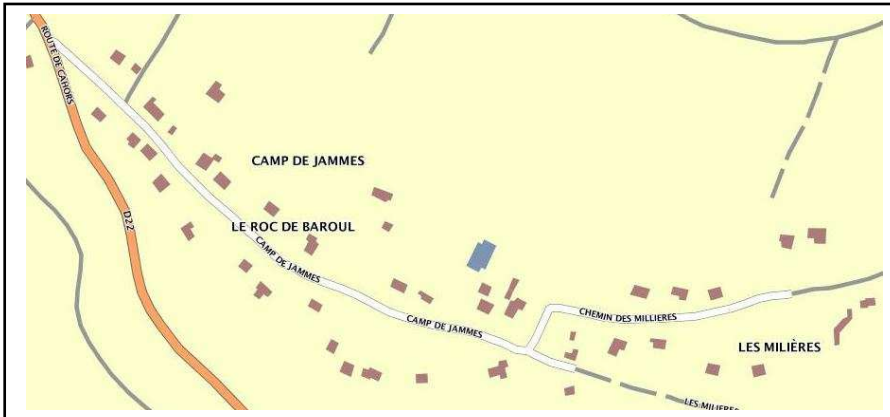
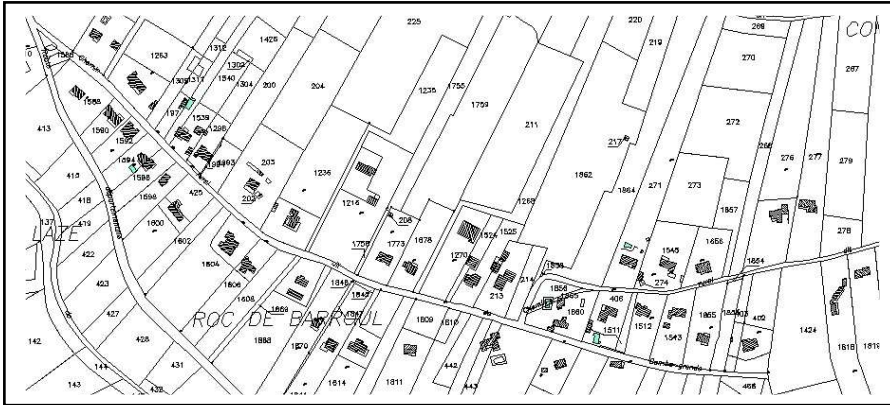
En direction de Vayrols



³² Aujourd'hui ces systèmes compacts sont homologués mais leur coût est encore relativement important ce qui induit leur faible utilisation sur la commune

³³ Source : information mairie mars 2011

Roc de Barroul





Ci-dessus des constructions d'habitations présentes sur la commune aux volumes, implantations, teintes des menuiseries forts différentes.

Actuellement les constructions qui s'implantent sur la commune ne répondent plus aux mêmes critères que jadis ; les propriétaires recherchent plutôt des terrains de plein pied, de grandes ouvertures en façades pour profiter des paysages...

Généralement les nouveaux arrivants ne sont pas des actifs agricoles et n'appréhendent pas le territoire de la même manière.

Les matériaux utilisés ou les volumes des bâtiments ne sont pas toujours en adéquation avec les constructions que l'on rencontre à Flaujac-Poujols.

Les constructions grignotent peu à peu les lignes de crêtes et s'égrainent le long des voies.

Par contre, il est à noter une similitude entre les constructions anciennes ou récentes : elles ne comptent pas toujours de clôtures pour marquer la propriété ou possèdent juste un muret (parfois même un muret traditionnel ancien ou recréé) en guise de marquage avec le domaine public.

Ecueils à éviter

L'utilisation de matériaux inadaptés au bâtiment



L'entreprise mal positionnée dans le paysage
La photographie ci-après illustre parfaitement l'impact paysager d'un hangar agricole à bardage métallique sans souci d'intégration paysagère et avec de gros travaux de terrassement.

Les bâtiments de type hangar



Un exemple ci-dessus de l'implantation d'une construction en bois s'intégrant peu au paysage environnant du village

Prévisions et besoins :

En résumé, il est donc important de prendre en compte les attentes des nouveaux habitants et la sauvegarde d'un patrimoine typique et de qualité sur le territoire de Flaujac-Poujols. La commune possède une architecture attractive. Ce patrimoine est un atout En termes de tourisme et de qualité de vie. Il est important de définir les hameaux qui seront développés et ceux qui seront préservés. Les constructions nouvelles devront se greffer de manière optimale dans le paysage.

4.5) Architecture et patrimoine

4.5.1) Quelques édifices remarquables

L'église Saint-Martin Une église désolidarisée de son cœur du village,



Séparée du village par une combe, date du 19^{ème} siècle. On y remarque : Plan en croix latine, nef et abside plate couvertes en croisées d'ogives. Statue de Saint-Jacques en pierre polychrome.

Le Château de Flaujac poujols



L'origine de la propriété du château actuel remonte probablement à un établissement gallo-romain qui portait le nom de Villa de Flavius (d'où dérive directement Flaujac). Il n'en subsiste que de grandes citernes enterrées et voûtées, typiques de la construction de cette époque reculée, situées près du chai. Cette villa, était dominée d'une tour de guet, appelée dans les textes anciens son "repaire", qui permettait effectivement de repérer les lieux jusque vers Arcambal sur le Lot. On a retrouvé aux alentours, des tombeaux gallo-romains en pierre. C'est à côté du repaire, dont on ne trouve plus mention après le 13^{ème} siècle, que s'est édifié un Château dont la chronique mentionne au 16^{ème} siècle que tout y est neuf et qu'on y remarque de fort belles fenêtres

4.5.2) Eléments du patrimoine rural : un héritage du passé à préserver

Témoin d'une époque révolue, le territoire communal recèle une multitude de petits ouvrages ruraux qui participent à la mise en scène du paysage.

La commune de Flaujac-Poujols regorge d'une multitude de petits éléments du patrimoine rural (lavoirs, murets, sources, croix,...) qui impriment l'identité du territoire.



Quelques comports de vignes marquent l'entrée des habitations et rappellent la tradition viticole des lieux.



Au hameau de Pissepourcel, on trouve un travail à bestiaux bien conservé.



Des modes de clôtures traditionnelles issues de l'épierrement des parcelles. Ces murets en pierre sèche, de 1 m de haut, marque la limite séparative entre espace public et espace privé.



Caselles ou gariottes servant d'habitation temporaire ou de stockage de matériaux

D'après l'article L.123-1°7 du code de l'urbanisme peut « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Prévisions et besoins :

Mener une réflexion sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère des constructions.

L'urbanisation tend à banaliser le territoire de Flaujac-Poujols alors qu'il appartient à une entité riche en éléments de petits patrimoines et en paysage.

Il est important de maîtriser le développement futur des constructions et se poser la question de l'image d'un territoire qui se « résidentialise » à l'image des banlieues pavillonnaires.

Le risque étant la fermeture des paysages, l'impact paysager de construction peu adaptées (teintes volumétrie...

CHAPITRE III – BILAN ET ENJEUX

1) BILAN : LES ATOUTS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE

Les atouts du territoire

- Une identité rurale très prégnante sur l'ensemble du territoire,
- Un cadre de vie de qualité
- Des espaces naturels nombreux
- Des hameaux caractéristiques
- Un potentiel touristique existant : chemins de randonnées, petit patrimoine local, points de vue,...
- Proximité du bassin de vie et du bassin économique de Cahors
- Quelques services et équipements bien identifiés au village : école, mini-crèche, tennis, salle des fêtes
- Présence d'une agriculture (dont viticulture AOC) qui marque une économie et le paysage

Les faiblesses et contraintes du territoire

- Un phénomène de déprise agricole sensible
- Une économie peu diversifiée
- Pression urbaine de Cahors
- Proximité de Cahors qui favorise le phénomène de commune dortoir
- Des risques naturels : risque incendie et risque inondation
- Pression foncière sensible et une urbanisation pavillonnaire non maîtrisée
- Accaparement des lignes de crête
- Un centre ancien non mis en valeur (absence de cœur de village)

2) LES ENJEUX DU TERRITOIRE

- Maintenir l'identité rurale par le maintien des équilibres entre espaces naturels, urbains et agricoles.
- Traiter l'urbanisation pavillonnaire le long des lignes de crêtes.
- Préserver les points de vues et les lignes de crêtes
- Prise en compte des risques « naturels » : incendie, inondation
- Affirmer la centralité du centre du village
- Valoriser l'activité agricole et préserver les espaces agricoles
- Protéger l'intégrité des hameaux traditionnels
- Protéger les éléments du petit patrimoine « rural »
- Préserver les trames végétales et paysagères
- Aider au maintien des activités de la commune
- Valoriser les chemins ruraux et chemin de randonnées

CHAPITRE IV - LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES ET LES BESOINS REPERTORIES

1) LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

1.1) Démographie

Trois scénarii de croissance s'offre à la commune.

Les scénarii

Scénario 1 : croissance de 1,7% par an à l'image de la croissance de la commune entre 1999 et 2007.

Avec une telle croissance par an la commune gagnerait environ 180 habitants sur 15 ans.

Scénario 2 : croissance de 1,15% par an à l'image de la croissance de la commune entre 1990 et 2007.

Avec une telle croissance par an la commune gagnerait environ 110 habitants sur 15 ans.

Scénario 3 : croissance de 2,5% par an à l'image du Canton entre 1999 et 2007.

Avec une telle croissance par an la commune gagnerait environ 280 habitants sur 15 ans.

La commune de Flaujac-Poujols envisage une croissance forte par an à peu près à l'identique de ce qu'elle a observé entre 1999 et 2007. Elle a conscience que pour faire vivre ses équipements (école, micro-crèche), elle doit être ambitieuse et miser sur sa proximité avec Cahors et l'autoroute (échangeur de Lalbenque à moins de 10 minutes).

Ainsi, la commune programme entre 150 et 180 habitants supplémentaires sur 15 ans.

Le zonage du POS actuel permet de répondre largement à ce volume de population. Mais le choix de la commune est de mieux prendre en compte la physionomie et l'environnement de son territoire. Le PLU est une réponse à ce projet sans oublier qu'il ne peut s'affranchir de l'étalement urbain existant et qu'il est nécessaire de composer avec.

1.2) Economie

L'économie de la commune est basée sur différentes potentialités.

Elle est basée en premier lieu sur les revenus des actifs travaillant à l'extérieur et sur les revenus de l'agriculture. Elle se base aussi sur une toute une série de petites entreprises ou activités dont l'avenir est parfois lié au développement général de la commune (et notamment les services).

A ce titre là Flaujac-Poujols prévoit de mettre en œuvre ce qui permettra leur maintien (maintien voire développement de l'artisanat, maintien du secteur agricole de qualité,...)

L'économie de la commune se joue également par l'intermédiaire de sa proximité des infrastructures routières (A20) et de Cahors.

Nouvellement, la commune souhaite miser sur l'atout touristique avec son entrée dans le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

La commune prévoit donc :

- d'assurer le maintien de l'existant,
- de continuer à mettre en valeur sa proximité avec le bassin de vie voisin,
- de faire une place à part à son petit patrimoine pour le mettre en valeur et lui donner une dimension touristique
- de prendre en compte tout projet novateur porteur d'économie s'il en vient à se présenter.

2) LES BESOINS REPERTORIES

2.1) Besoins en matière de développement économique et transport

Les besoins de la commune sont d'abord de répondre au local. Les besoins se définissent donc principalement par maintenir les activités ou les secteurs d'activités existants.

Développement économique

- **LES ACTIVITES SECONDAIRES ET TERTIAIRES**
 - Ne pas entraver le tissu artisanal et de services (notamment par dispositions réglementaires)
 - Mettre en valeur les équipements et services de la communauté de communes
 - Permettre règlementairement l'installation de commerces et services notamment au village dans une optique de long terme

- **ACTIVITE AGRICOLE**
 - A préserver et à maintenir
 - Mettre en valeur les productions AOC et notamment l'AOC Cahors (il existe 3 AOC sur le territoire mais seul l'AOC Cahors est produit sur la commune).
 - Protéger les outils de production
 - Réfléchir à la mise en place d'une zone agricole protégée en s'appuyant sur les enjeux environnementaux

- **TOURISME**
 - Maintenir les activités de loisirs
 - Développer les atouts et les faire connaître (petit patrimoine, productions locales, chemins de randonnée,...)
 - Développer des synergies touristiques

Transport

Il n'existe pas de transports collectifs rationalisés à l'échelle de la commune et la taille du territoire ne permet pas de justifier aujourd'hui la mise en œuvre d'aménagements. De plus, la desserte collective actuelle Varaire/Cahors qui passe par le village rencontre un très faible succès. Il est même fréquent qu'aucun passager ne soit annoncé pour Flaujac-Poujols.

En termes d'accessibilité et de voirie, les besoins s'expriment ponctuellement (sécurisation de voies,...) mais ne nécessitent pas de programmation élaborée excepté pour certaines zones l'habitat où l'aménagement de voirie est à améliorer.

En matière de déplacement doux, la commune compte des chemins dont la connexion entre certains permettrait la diversification des modes de déplacement notamment vers le village où pourrait être amorcé un projet de liaison entre les équipements.

Le développement d'un maillage de circulation douce à l'échelle du territoire peut être envisagé en s'appuyant pour grande partie sur l'existant.

2.2) Besoins en matière de surfaces agricoles, de développement forestier, d'environnement

- ***PRESERVER L'ESPACE AGRICOLE***

Assurer le maintien des exploitations à la fois en termes de terres exploitées, d'économie et de paysage.

Respecter la proximité des nouvelles zones constructibles par rapport aux activités

- ***PRESERVER L'ESPACE FORESTIER***

La commune est couverte d'un manteau boisé. Son rôle de corridor biologique est à conserver même si sa qualité n'est pas fortement remarquable.

- ***UN POTENTIEL ENVIRONNEMENTAL A PROTEGER***

- par la mise en valeur du patrimoine paysager et architectural
- pas d'espaces protégés spécifiquement sur le territoire (excepté nouvellement 2 znieff de 2^{ème} génération) mais des espaces naturels remarquables
- espaces remarquables des vallées sèches/ combes
- une ressource en eau à préserver : sources du Tréboulou
- entrée récente dans Parc Naturel Régional.

- ***PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES/NUISANCES PRESENTS SUR CE TERRITOIRE***

Feux de forêt / Incendie

Ne pas aggraver la situation actuelle et limiter les risques sur les lieux les plus vulnérables.

Mouvement de terrain

Prendre en compte les risques d'affaissements et débolements

Inondation

Appliquer les mesures d'interdiction ou de prévention dans les secteurs inondables :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus exposées où quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut pas être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones,

- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendants des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquable du fait de la proximité de l'eau et du caractère naturel des vallées concernées.

2.3) Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat, d'aménagement de l'espace, de commerces, services et équipements

Le principal besoin va être de répondre au développement de la commune en permettant l'implantation d'activités, d'habitats, de loisirs et de planifier les structures d'accompagnement. Elle va aussi planifier l'organisation de certaines zones constructibles pour programmer leur mise en place et pour assurer un volet qualitatif.

- *FAIRE DES CHOIX DANS LES SITES A URBANISER*

- Concentrer la croissance sur les nombreux sites urbains déjà dotés d'un bon niveau d'équipement

Préserver une identité propre au bourg centre, centre administratif de la commune avec la mairie, le groupe scolaire et les équipements.

- Maintenir les hameaux dans leur enveloppe pour marquer leur caractère
- Prendre en compte les noyaux ou groupes d'habitat existants

- *DEVELOPPEMENT URBAIN*

- Dédier les espaces en lien avec les fonctions urbaines existantes.
- Prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages

- *TPOLOGIE DU DEVELOPPEMENT*

La construction est à prévoir en connexion avec le bâti existant et pour mettre en valeur les réseaux existants.

Réfléchir aux besoins en logements sociaux sur le long terme.

- *HABITAT*

- Prendre en compte l'étalement existant
- Encourager le développer de locatif même s'il en existe déjà un certain nombre

- Aider au parcours résidentiel

- *EQUIPEMENTS*

La commune est bien équipée en réseaux mais son développement va nécessiter de prévoir ponctuellement des renforcements ou extensions.

On note que la commune manque de services de proximité mais l'influence de Cahors joue un rôle important dans ce domaine. Un multiservice avait été envisagé : le projet a été abandonné car non viable économiquement.

- Conforter les équipements existants et adapter les équipements à l'évolution de la population communale
- Palier aux insuffisances
- Favoriser les équipements intercommunaux et des dispositifs mis en place au niveau intercommunal (relais assistantes maternelles, MARPA,...)
- Prendre en compte l'attractivité des bassins de vie influents et profiter de la proximité (collège, lycée, centralité commerciale...)

TITRE II - CHOIX RETENUS

**CHAPITRE V - CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET
DEVELOPPEMENT DURABLE,
JUSTIFICATION DES ZONES, DES
REGLES APPLICABLES ET DES
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

PREAMBULE

Suite à l'avis des Personnes Publiques associées et l'enquête publique, des ajustements ont été nécessaires au projet de PLU.

Les **principales modifications** sont les suivantes :

* rapport de présentation :

- corrections orthographiques et/ou syntaxiques,
- ajout de compléments : précisions sur les vignes, sur les zones AOC, sur le transport de matières dangereuses, sur les Znieff de 2^{ème} génération, sur le réseau d'eau potable et la défense incendie, sur les enduits en façade des constructions, introduction de quelques données issues du recensement agricole de 2010, ...
- ajout de la carte présente en annexe du dossier de PLU identifiant la zone inondable,
- modification de la carte présentant les exploitations agricoles et ajout d'une légende,
- justification des modifications effectuées sur le règlement graphique (zonage, emplacements réservés,...) et faisant suite à l'avis des Personnes Publiques Associées et du commissaire enquêteur,
- ajout d'un paragraphe sur la prise en compte des espaces en vignes dans le zonage, sur la protection des points de vue, sur le choix des élus d'étudier la zone UB propriété foncière de la commune dans le cadre d'une étude cœur de village, et sur le logement social.
- ajustement des surfaces en lien avec les modifications graphiques,
- ...

* plan de zonage et des réservations :

- modification de l'ER n°18 et de l'identification des parcelles des ER n°18 et 19,
- modification des bénéficiaires des ER à la demande du Conseil Général (exclusivement la commune),
- redéfinition des zones UB (réduction à la demande des Personnes Publiques Associées et ajouts à la demande du commissaire enquêteur),
- basculement de parcelles en zone A et N
- ajustements des zones Uh,
- repositionnement du point de vue n°7 et des éléments de patrimoine n°6 et 38 (erreur graphique)
- ...

* règlement écrit :

- dispositions générales : précisions de l'existence des zones Api et Ni,
- articles 6, 7, 8 : ajustement des minimums et maximums dans certaines zones,
- article 6 : retrait de la règle permettant une adaptation mineure en fonction de la topographie,
- prise en compte la notion de constructibilité limitée et la jurisprudence,
- suppression de la notion de tuile canal "*de teinte rouge vieillie*" à la demande du PNR en zone UB
- renforcement des clôtures végétalisées dans les zones A pour atténuer l'impact des constructions,
- ...

* annexes

- Ajustement de la légende et des informations de l'annexe 6.1 "Servitudes d'utilité Publique et Informations complémentaires" et ajout des Znieff 2^{ème} génération situées en limite de commune de Flaujac-Poujols,
- Mise à jour de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour prendre compte de l'arrêté du 6 avril 2012,
- Ajout d'une annexe présentant les Znieff de 2^{ème} génération (annexe 6-7).

1) COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

1.1) Les lois, le code de l'urbanisme et l'élaboration du PLU

Le PADD et les outils de mise en œuvre dans le PLU constituent l'application locale et concrète d'une politique municipale, mais aussi de principes d'urbanisme et de principes nationaux.

A travers son PLU la commune de Flaujac-Poujols souhaite maîtriser son développement et préserver ses espaces de qualité et son identité.

Le maintien de la qualité et du cadre de vie est une orientation forte du projet de la commune et se réfère notamment à la notion d'équilibre et de préservation indiqué dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

La commune a conscience que sa position géographique et sa configuration font évoluer depuis plusieurs années son équilibre initial. Toutefois, le choix de la commune de faire une place à part aux espaces naturels (vallées, zones boisées,...) traduit bien le souci du maintien d'un équilibre (plus de la moitié du territoire est classé en zone N). Il se traduit aussi dans la reconnaissance d'éléments paysagers qui participent à l'identité locale. Les paysages tant ruraux qu'urbains, ont été pris en compte dans les analyses et dans l'élaboration du projet de PLU. Des dispositions sont prises dans le zonage et le règlement pour assurer la maîtrise de l'évolution des paysages les plus remarquables et les plus sensibles.

La volonté municipale est de permettre à la commune d'augmenter son parc de bâti tout en tenant compte des principaux lieux de développement générés ces dernières décennies.

Les terrains mis en constructible ont fait l'objet d'une longue réflexion pas toujours facile au vu notamment de l'antériorité du POS offrant de très nombreuses possibilités. Plusieurs sites ont été identifiés pour répondre aux besoins à court, moyen et long terme en matière de constructions.

Il faut préciser que toute la difficulté du projet pour la commune a été de mener une réflexion sur le long terme par choix d'anticiper les incidences et besoins futurs mais surtout par choix de maintenir et valoriser les équipements existants.

Une des priorités de la commune à travers son projet de PLU est de maintenir les activités et les emplois locaux.

Ainsi, les caractéristiques morphologiques des différents espaces de la commune et leurs traductions réglementaires correspondent à cet objectif d'équilibre (centre bourg, hameaux groupes de bâtis,...).

- Afin d'assurer le principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, le PLU s'est attaché à réglementer les zones U en affichant des usages d'« habiter », de « travailler », ... Il s'est aussi attaché à offrir des espaces d'habitat d'exigences différentes et de localisations différentes permettant de répondre à la diversité des besoins en logements.

- Pour assurer la revitalisation du village, le projet de PLU a traité en particulier la création d'une zone AU.

Il propose aussi des enveloppes urbaines pour restructurer les hameaux traditionnels urbanisés.

- Il a aussi "redistribué" les espaces en lien avec leur rôle afin d'y associer une réglementation plus spécifique à chacun (zone naturelle, zone naturelle de loisirs, zone naturelle inondable,...).

Le projet de PLU a cherché également à travailler à partir du mitage urbain fort développé en raison du POS permissif mais également à optimiser les réseaux existants pour rationaliser les investissements.

- Le projet de PLU veille aussi à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti par l'utilisation de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, par la localisation de quelques Espaces Boisés Classés et la prise en compte des espaces naturels spécifiques (vallées sèches notamment). De même, afin de maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile, la commune a veillé à contenir les anciennes zones NB du POS et à marquer la lisière urbaine. Elle propose aussi dès que possible de mettre en valeur les cheminements doux dans les espaces d'habitat notamment.

- Afin de réaliser les projets inscrits dans le PLU, la commune a pris en compte les servitudes et de contraintes existantes sur son territoire. Dans un principe de mitigation, le PLU de Flaujac-Poujols s'est attaché à traiter la question des risques. Le projet n'accroît pas notamment le risque lié à l'aléa inondation en identifiant les zones inondables de son territoire et en les prenant en compte dans l'aménagement général.

- Le projet de PLU a porté sa réflexion sur le long terme et programme pour son territoire des équipements, des espaces de développements urbains, incite à l'utilisation des énergies ou matériaux renouvelables, recherche des modes alternatifs aux déplacements en voiture en créant des amorces aux déplacements doux.

1.2) Les documents supra-communaux

* Communauté de Communes de Lalbenque

Dans ses compétences, la Communauté de Communes prévoit notamment des actions au niveau de l'environnement, des activités économiques, des activités socioculturelles, des activités sportives, du développement touristique.

Par le zonage et les orientations choisies, le PLU de Flaujac-Poujols prend en compte les orientations définies par la Communauté de Communes.

*Pays :

Le PNR fait office de Pays

* SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : Le territoire communal appartient au bassin versant Adour-Garonne.

Les orientations locales qui sont prises à travers le PLU sont compatibles avec les orientations du SDAGE dont les nouvelles orientations 2010-2015.

Le PLU prend en compte le fonctionnement naturel des milieux aquatiques présents sur la commune et ce plus particulièrement dans la définition des zones N. Il prend aussi en compte la nature du sol, du relief, les pratiques agricoles, l'équilibre dynamique des cours d'eau (lit, berges, faune, flore,...) qui interfèrent dans le milieu d'eau.

* PNR (Parc Naturel Régional)

La commune est rentrée dans le Parc début 2012. La Charte du Parc est en cours de révision. Toutefois, dans la mesure du possible les éléments de la Charte actuelle ont été pris en compte, notamment en ce qui concerne le patrimoine paysager et bâti.

Le PLU concourt également à la préservation du patrimoine naturel.

- * PLH (Plan Local de l'Habitat)
Pas de PLH localement
- * PDU (Plan de Déplacement Urbain)
Pas de PDU localement
- * SCOT (Schéma de Cohérence Territorial)
Pas de SCOT localement.
- * PPRI
Pas de PPRI localement.

1.3) Les servitudes et contraintes du territoire

*Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement de PLU, que les servitudes d'utilité publique sont toujours applicables sur le territoire.

*Monument historique
Pas de monument classé ou inscrit sur la commune

*Patrimoine naturel
Pas de Znieff, pas de Natura2000

* Transmissions radio-électriques
Le projet de PLU est compatible avec cette servitude étant donné qu'il n'est pas prévu de constructions susceptibles d'engendrer des obstacles.

2) DES ENJEUX AU PROJET

2.1) Constat et enjeux

La commune dispose d'un POS, avec de nombreuses zones UC (3,6% du territoire) et NB (11% du territoire). Ces dernières ont permis la production d'un mode d'habitat « pavillonnaire », très consommateur d'espace qui a induit une composition de l'espace urbain assez diffuse. La dualité entre plusieurs formes urbaines aux typologies distinctes (hameaux remarquables, groupes d'habitats, urbanisation pavillonnaire,...) participent fortement à perturber la lecture du paysage.

Animée par une volonté de conforter les différents pôles d'habitat de la commune, associée à un souhait d'accueillir de nouveaux habitants en diversifiant l'offre en logement, la commune de Flaujac-Poujols a dû composer avec l'existant.

La commune de Flaujac-Poujols présente une identité « urbaine » avec ses multiples lieux d'habitat mais respire une identité rurale prégnante qui participe fortement à la qualité de son cadre de vie.

L'analyse du tissu urbain de la commune met en évidence plusieurs typologies :

- un bourg centre
- des hameaux aux caractéristiques et aux entités fortes (Pissepoucel, Vayrols,...)
- des secteurs d'habitat pavillonnaire hérités du POS.

Ces différentes formes urbaines donnent au territoire une perception de l'espace parfois assez confuse dans un environnement pourtant rural.

L'équilibre entre le maintien de l'identité du territoire, le renforcement de la centralité du village ainsi que la prise en compte de l'étalement urbain constituent des enjeux importants du PLU de la commune.

Les réflexions menées avec le conseil municipal de la commune de Flaujac-Poujols ont, toutefois, permis de mettre en évidence une ligne directrice pour l'élaboration du projet de PLU que l'on peut définir comme suit : "offrir une croissance en termes de population tout en préserver la qualité et le cadre de vie de la commune". Les perspectives d'aménagement durable vont se traduire à travers l'habitat, les équipements, et la définition de zones à préserver, à développer ou à mettre en valeur pour leur potentiel.

Mais il n'en reste pas moins que le projet de PLU va induire une nouvelle réflexion et induire une nouvelle composition du territoire qui va faire naître un nouvel équilibre par rapport à celui engagé par le POS.

2.2) Le projet d'Aménagement et de Développement Durable

Flaujac-Poujols possède encore une identité rurale parfois mise à mal par le développement urbain qui s'est enclenché sur la commune durant les 20-30 dernières années. Dénuées de toute cohérence urbaine, les typologies urbaines que l'on observe durant ces dernières années témoignent d'un urbanisme parti plutôt « au coup par coup » au gré des opportunités foncières. Dans un souci de maintenir son identité, le PLU de Flaujac-Poujols tentent de donner une autre organisation au territoire.

Le choix des élus est d'être acteur de la transformation en assurant une certaine maîtrise et structuration de ses espaces. La proximité de Cahors, apporte également au territoire des ambitions.

Dans son projet politique la commune a choisi de faire apparaître plusieurs objectifs dont l'un est la gestion de l'existant et l'optimisation de son développement et de son aménagement. Il s'agit d'une part d'offrir des disponibilités foncières et d'autre part d'insérer de nouvelles habitations dans le territoire communal sans en perturber le fonctionnement. La commune veut offrir des possibilités de constructions variées mais pas au prix de dégrader son patrimoine bâti et paysager qui rentrent aussi dans ses valeurs locales.

La commune souhaite aussi composer avec le local et :

- préserver et mettre en valeur l'identité de la commune par l'amélioration de son organisation et prendre en compte des espaces naturels et agricoles,
- façonner la centralité autour du village.

Par la prescription de la révision de son POS la commune a décidé de mettre en place un projet de PLU reflétant le caractère particulier de son territoire. La commune a défini un projet d'aménagement et développement durable en ce sens.

Les principales orientations du PADD de la commune se déclinent comme suit :

- Structurer le cœur du village comme véritable lieu de vie de la commune,
- Accueillir de nouveaux habitants dans les tissus urbains,
- Poursuivre la diversification des activités économiques de la commune et conforter leur dynamisme au niveau local,
- Préserver l'identité rurale et maintenir la qualité du cadre de vie.

L'enjeu majeur est de répondre et de traduire à la fois la complexité et la richesse du territoire.

2.3) Evolutions et changements par rapport au document antérieur

Vers le PLU

La commune de Flaujac-Poujols dispose d'un Plan d'Occupation des Sols jusqu'à l'approbation du PLU.

La révision du POS et sa transformation en PLU permet d'élaborer un nouveau document d'urbanisme intégrant un projet de territoire PADD rendu obligatoire par la loi SRU promulguée le 13 décembre 2000.

Les principaux motifs de changement peuvent se résumer ainsi :

- la prise en compte de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

Le présent PLU s'inscrit dans les préconisations de forme et de fond issues de cette loi, et modifie en conséquence le POS approuvé. Les changements apportés portent pour l'essentiel sur :

- les thématiques abordées dans le présent Rapport de Présentation,
 - l'énoncé du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'Orientations d'aménagement, en particulier:
 - la maîtrise du développement urbain,
 - la protection des espaces naturels,
 - l'habitat et la mixité sociale,
 - la réduction des déplacements,
 - la maîtrise des risques,...
 - et la mise en forme du Zonage et du Règlement.
- la prise en compte des principaux enjeux, besoins et prévisions identifiés
 - La préservation d'un cadre de vie agréable, d'un site remarquable et la mise en valeur des éléments forts et des grandes unités paysagères (ajustements des zones N et A, prise en compte des éléments de paysage identifiés).
 - L'accompagnement d'une croissance de la population ; Assurer le maintien et l'extension des activités en place : préservation de l'activité artisanale, compléter les services.
 - L'optimisation des déplacements afin d'encourager un transfert de l'automobile, voire à terme, vers les transports collectifs et vers les modes de déplacements doux (vélo, voies piétonnes) ; cheminements doux à valoriser et reportés sur les pièces d'annexe.
 - le repositionnement et la qualification du centre-bourg (adaptation du règlement de la zone UA).
 - Adaptations du Règlement et du Zonage:

Le présent PLU met en place :

*d'une part la nouvelle structuration du Règlement, et les nouvelles distinctions de Zonage, issues de la Loi SRU.

Les changements apportés concernent notamment :

- la transformation des zones NC en zones A et des zones ND en zones N,
- la transformation des zones UC et NB en zone UA, UB, Uh et AU,

– la nouvelle nomenclature des articles du règlement des zones.

*d'autre part les modifications, ajustements et mises au point qui sont apparues nécessaires, tant pour lever certaines difficultés rencontrées dans l'application du droit des sols, que pour traduire les objectifs assignés à la présente révision et notamment :

– développement de l'habitat et mise en valeur du centre ancien : zone et règlement UA, ...

– préservation de l'environnement : zones A et N, éléments de paysage identifiés (naturels et bâtis), ...

– gestion du patrimoine bâti : articles 11 du règlement, ...

– de façon générale : simplification et harmonisation des dispositions réglementaires.

Les adaptations

- Les zones du POS n'ont que rarement été adoptées telle quelle dans le PLU. Les appellations ainsi que la délimitation des zones ont entraîné des changements.

- Le changement graphique est important entre POS et PLU. En effet, la volonté de la commune est de marquer la spécificité des espaces en reconnaissant leur fonction ou leurs caractéristiques principales. De fait le règlement écrit en a aussi été modifié.

- Les zones NB et UC du POS ont été déclinées dans le PLU en différentes zones afin de nuancer les secteurs d'habitat en fonction de leurs caractéristiques.

Une partie des zones UC sont traduites en zone Uh en référence aux hameaux de caractère du territoire.

Suppression, réduction de zone

- De nombreuses zones NB du POS ont été modifiées, supprimées parfois ou diminuées. La zone UC a également été réduite dans une petite proportion.

La création de zones

- Le choix de la commune est, dans le cadre de son PADD, d'accueillir des nouvelles populations mais de gérer aussi sa croissance dans un cadre de vie qu'elle estime de qualité. Ceci s'est traduit par l'identification de zones constructibles mais principalement dans les enveloppes des zones constructibles au POS.

- Le grand changement dans la révision du POS concerne la requalification des zones NC et ND en zones naturelles et agricoles. Cette différenciation de fond s'est opérée compte tenu de la nouvelle typologie des zones dans la loi SRU. Ce nouveau zonage précise la vocation de chaque zone.

Les zones agricoles étaient peu identifiées (seulement 8,5% du territoire en zone NC du POS).

Dans le PLU les zones agricoles (même si elles comprennent des secteurs spécifiques) ont été requalifiées espace par espace.

- Les zones à urbaniser sont les véritables zones nouvelles. Il existe 2 types de zones AU: les zones AU ouvertes à l'urbanisation et les zones AU fermées à l'urbanisation. Le projet de Flaujac-Poujols ne présente qu'une zone ouverte à l'urbanisation.

- Il a été aussi créé des espaces de réservation. Des emplacements réservés ont été prévus dans le PLU afin d'optimiser la gestion du territoire et d'envisager en amont des aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la commune.

La réglementation

Au niveau du règlement, un changement de conception du document d'urbanisme émanant de la loi SRU permet, grâce à un découpage par secteurs, de mieux contrôler la forme urbaine souhaitée et de prendre des dispositions particulières sur des sites précis.

On distingue alors : le noyau ancien des constructions plus récentes, des espaces naturels ou agricoles en périphérie de zones urbaines.

Dans la zone AU définie à Flaujac-Poujols, une Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de préciser les souhaits d'aménagement.

Le règlement du POS existant est repris dans quelques lignes. Le règlement du PLU apporte plus de précisions, notamment quant à la définition des différentes zones urbaines.

Le règlement du PLU tend aussi à permettre à la commune d'évoluer tout en conservant ses qualités. Ainsi, quelques mesures ont été prises, par exemple concernant la hauteur des bâtiments, l'aspect extérieur. Et ceci afin de respecter l'enjeu paysager en place.

3) CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3.1) Structurer le cœur du village comme véritable lieu de vie de la commune

Enjeux et objectifs de l'orientation

Le projet politique de Flaujac-Poujols s'articule autour de la double volonté de renforcer l'attractivité du bourg et d'assurer un niveau d'équipement à la commune.

Les Enjeux

- Continuer à faire du bourg le point de centralité de la commune,
- Harmoniser développement urbain et équipements,

Les Objectifs

Le bourg constitue une polarité urbaine essentielle au fonctionnement et à l'identité communale, de par ses équipements mais aussi de par la qualité de son cadre de vie.

La volonté de la commune est de renforcer la place du bourg et son attractivité en tant que site d'origine et de proximité en continuant à l'animer.

Mais, il souffre principalement de son manque de centralité et d'unité. C'est pourquoi la commune souhaite mettre en place les amorces permettant de fixer les bases de futurs aménagements, qui lui permettront sur le long terme de lui donner une véritable structure.

Déjà, la nouvelle école et les différents équipements donnent le ton mais il est nécessaire de les mettre en liaison pour permettre au bourg de trouver un fonctionnement et une harmonie d'aménagement. Le village est un lieu de vie à taille humaine qu'il convient alors d'organiser et densifier : à la suite du PLU la commune souhaite s'engager dans une étude «cœur de village » qui lui permettra d'avoir une réflexion fonctionnelle, paysagère et stratégique plus fine.

La mise en œuvre : orientations sociale, environnementale et économique

Construire la centralité du bourg

- Maintenir un niveau de densité et de possibilités En termes d'habitat
- Conforter et mettre en valeur les équipements
- Protéger les espaces naturels proches ou dans le bourg
- Aménager et sécuriser les carrefours (aménagement espace public et paysager,...)
- Reconduire le droit de préemption urbain dans le village
- Prévoir une étude cœur de village
- Poursuivre l'enfouissement des réseaux

Valoriser les pôles attractifs

- Continuer à aménager le secteur de la nouvelle école et de la salle des fêtes, promouvoir les espaces de loisirs
- Développer des itinéraires de circulation douce :
 - permettre par un cheminement piétonnier l'accès facile depuis la place de la Mairie à l'école maternelle, à la micro-crèche et la salle des fêtes, prendre en compte l'accessibilité aux personnes en situation de handicap,
 - valoriser l'accès au GR 65 pour mettre en liaison mairie-école-tennis avec le stade de foot,
- Valoriser la desserte collective vers Cahors

Le bourg

Le projet général de la commune et les perspectives de développement qu'elle a choisi doivent permettre le maintien de ce qui fait sa qualité et son attrait. L'enjeu est de pérenniser ce qui fait ses atouts. La commune par son zonage, son règlement et son orientation d'aménagement organise l'espace communal et le rend plus lisible pour maintenir la qualité de vie. Les espaces et secteurs de commune sont bien marqués dans leur fonctions : d'habiter, de protéger,...

Dans ce contexte le village tend à faire sa place. La volonté des élus est de renforcer son attractivité en tant que site d'origine, de vie sociale, de services et d'équipements. Ces derniers sont de véritables points d'ancrage sur le territoire. Ce sont aussi les générateurs d'une économie et d'emplois.

Ils sont les véritables atouts du village que les élus entendent valoriser tout comme la qualité architecturale et la structuration du site avec ses petites voies étroites et enchevêtrées qui font son originalité.

La prise en compte particulière du village a donc des enjeux économiques, sociaux et structurels. Les élus se donnent les moyens de le mettre en avant et de programmer son évolution.

Urbanisme et cadre de vie

Le choix de maintenir l'attractivité du bourg est un moyen de renforcer son dynamisme et sa position sur le territoire communal. C'est une perspective importante dans le projet de la commune : le bourg est à la fois, lieu de vie, centre historique et la vitrine de la commune. L'objectif des élus est d'affiner sa forme urbaine et de poursuivre le développement de son tissu d'équipements. Construire la centralité du bourg signifie pour la commune avoir une politique de requalification urbaine qui se traduit dans : le traitement des espaces publics, la prise en compte des déplacements, du bâti et des logements. Le bourg regroupe des principaux équipements publics (mairie, école,...) que la commune veut bien évidemment maintenir et utiliser comme pôles d'accroches. L'étude cœur de village viendra renforcer ce projet et définir précisément un programme d'actions.

Construire la centralité du bourg signifie aussi, au-delà de conforter son rôle, de renforcer son image.

L'image est le garant du cadre de vie. Ainsi les élus souhaitent engager des actions qualitatives en lien avec le projet de cœur de village : enfouissement des réseaux, protection de son environnement paysager, sécurisation des carrefours donc celui en face de la mairie.

Les élus mettent également l'accent sur l'accessibilité du village à différentes échelles :

- l'accessibilité vers le bassin économique de Cahors par la valorisation de la desserte collective existante mais peu utilisée,
- l'accessibilité des équipements à l'échelle du bourg.

Urbanisme et déplacements

Afin de mettre en réseaux les équipements la commune souhaite créer les amorces d'un système de déplacements doux (piétons, cycles). La connexion des équipements mais également la connexion avec le GR 65 pour rejoindre de stade de foot est un moyen de proposer d'autres modes de déplacement dans le village. Dans l'idée, les élus espèrent à terme que le réseau pourra même conduire les marcheurs du GR vers le cœur de village (puisque les projets de déplacements doux s'organisent par l'intermédiaire du GR).

Il est à noter que, au-delà d'agrémenter le quotidien et les déplacements, proposer des structures pour les déplacements doux permet de renforcer le lien social entre la population et d'améliorer les relations entre les polarités du village. Cela permet également de donner une alternative aux déplacements et de proposer une solution pour réduire les émissions de gaz à effet de serre.

4.2) Accueillir de nouveaux habitants dans les tissus urbains

Enjeux et objectifs de l'orientation

Flaujac-Poujols souhaite conserver sa vitalité en termes d'habitat.

Les Enjeux

- Composer avec l'existant,
- Diversifier le type d'habitat et l'offre

Les Objectifs

Flaujac-Poujols offre un territoire dans lequel l'urbanisation traditionnelle est relativement dispersée, avec des hameaux et des groupes d'habitations. Les vingt/trente dernières années ont vu se réaliser de nombreuses constructions individuelles ; modèle principal de construction sur la commune et grand consommateur d'espace. La répartition dans le territoire a aussi favorisé l'augmentation des flux routiers notamment par les liaisons pendulaires domicile-travail.

L'urbanisation récente a donc privilégié un tissu construit plutôt « lâche », des formes urbaines peu dense et sans réelle réflexion globale (voies au gabarit peu adapté,...). La difficulté est de travailler à partir de l'étalement existant d'autant plus qu'il existe une forte rétention foncière sur le territoire. Les constructions se sont réalisées sur des parcelles fort grandes (2000, 2500m² voire plus) qui ne représentent pas un vrai potentiel constructible à l'heure actuelle. Pourtant, cumulés ces résiduels de parcelles (constituant souvent des « jardins » privés), non disponibles sur le marché de la construction représentent de nombreuses dents creuses au cœur des zones d'habitat. En parallèle, la commune souhaite rentabiliser les réseaux existants. Elle souhaite aussi donner ou redonner une enveloppe urbaine à certains groupes ou noyaux d'habitat pour conserver leur caractère identitaire.

Il n'en reste pas moins qu'afin de favoriser une diversité de population (sociale, générationnelle,...), la commune souhaite veiller à ce que l'offre en logement puisse répondre aux besoins de tous et à la mixité sociale. La commune a aussi pris conscience qu'il est nécessaire de pouvoir proposer de nouvelles formes urbaines. Pour cela elle prend le parti d'autoriser celles se référant à l'architecture bioclimatique tout en veillant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

La mise en œuvre : orientations densification, mixité sociale, environnementale

Diversifier l'offre en logement

- Permettre l'accueil de nouveaux ménages
- Continuer l'accueil de maisons individuelles de type pavillonnaire notamment dans les dents creuses équipées de réseaux
- Prendre en compte l'étalement urbain existant
- Favoriser la mixité sociale avec une offre diversifiée géographiquement
- Renforcer l'offre d'habitat dans le bourg qui concentre les services et les équipements en programmant un emplacement réservé.
- Autoriser et encourager les nouvelles formes architecturales se référant à l'architecture bioclimatique

Continuer le développement de certains hameaux

- Reconnaître la qualité architecturale des hameaux de Vayrols et Pissepourcel par une identification particulière et y promouvoir un urbanisme de qualité
- Préserver la typologie architecturale de certains groupes de bâti
- Valoriser les espaces publics à l'intérieur des hameaux : fleurissement, entretien des espaces,...

Prendre en compte les nuisances, les risques et la sécurité

- Imposer une végétalisation plus dense en limites séparatives espaces urbains/espaces naturels ou agricoles.
- Imposer un recul du portail d'entrée des constructions à venir pour créer un arrêt sécurisé
- Recenser en zone naturelle ou agricole les espaces inondables connus et n'y autoriser aucune construction d'habitation
- Eviter de développer les zones d'habitats proches de l'autoroute (nuisances sonores, visuelles,...)
- Assurer une défense incendie
- Programmer des aires de retournement dans les quartiers d'habitat le nécessitant
- Sécuriser les carrefours routiers par des aménagements adaptés (dégagement visuel, élargissements,...)
- Préserver les lignes de crêtes encore non-urbanisées

Urbanisation, bâti et politique de l'habitat

L'évolution en matière d'habitat a été une préoccupation majeure du projet de PLU. Mais c'est avant tout une vision globale de l'aménagement du territoire qui a conduit la réflexion.

La commune connaît un territoire fort développé en termes de bâti avec un essaimage important d'habitations en ligne de crête. La configuration de la commune, avec ses serres dominantes définies en zones NB du POS, a largement favorisé de type d'urbanisation.

La commune n'a donc pas d'autre choix que de travailler avec ce filaire de bâti et ne peut l'ignorer dans son projet de PLU. Les secteurs sont nombreux et présentent pour la plupart des réseaux en capacité mais également des dents creuses dont le comblement permettrait d'optimiser et de rentabiliser les investissements publics (eau potable, voirie,...).

Toutefois, la commune se donne la possibilité de gérer son territoire en contrôlant mieux ses tissus urbains et en réfléchissant sur l'offre en logement.

L'approche théorique des besoins en construction s'est traduite par la volonté spatiale de renforcer les groupes de constructions existants mais aussi d'affirmer le rôle du bourg. Afin de permettre l'accueil de nouveaux ménages, la localisation des zones constructibles a été volontairement variée. La commune souhaite mettre à profit l'existant et organiser son développement. Son choix est d'étoffer l'urbanisation au village certes, mais également de

groupes d'habitat issus du POS. La commune a longuement réfléchi sur tous les groupes de constructions et sur les enjeux et les conséquences d'un développement cumulé. Elle fait le choix aujourd'hui au nom de la diversité de l'offre, de continuer à offrir (même si c'est en moindre mesure) des sites géographiques différents dédiés principalement à de l'habitat même si cela répond largement à son objectif population.

Sa proximité avec Cahors renforce l'attrait du foncier. En diversifiant l'offre la commune souhaite éviter la spéculation et l'augmentation subite des prix du foncier constructible qui rend alors souvent financièrement inaccessible les terrains aux personnes locales.

Pour assurer la mixité sociale et dans une perspective d'équilibre de l'offre sur le moyen terme, la commune programme une zone AU jointive au village dans un site déjà constructible au POS. Le renforcement du village se fera donc en partie par une organisation de l'habitat sur cet îlot de foncier, mais aussi par une programmation à venir en termes de logement.

Développement et formes urbaines

Les constructions existantes et notamment les constructions anciennes à l'architecture traditionnelle locale font partie de l'identité du territoire et de son potentiel patrimonial. Il convient alors que les nouvelles constructions ne soient pas en complet décalage avec les structures existantes. Les hameaux et le village connaissent des constructions anciennes de très grande qualité. Leur agencement les uns par rapport aux autres, leur volume, leur style, font toute la richesse architecturale de la commune. Il est nécessaire de veiller à une bonne insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions. L'objectif étant d'avoir une cohérence de l'ensemble et la prise en compte du contexte rural local « Reconnaître la qualité architecturale des hameaux de Vayrols et Pissepourcel par une identification particulière et y promouvoir un urbanisme de qualité ».

Tenir compte du potentiel patrimonial de la commune ne veut pas dire figer la commune, mais bien respecter son organisation et l'agencement des constructions. L'objectif étant d'avoir, une cohérence de l'ensemble, et de prendre en compte le contexte local.

Les constructions existantes, mais surtout les constructions anciennes à l'architecture traditionnelle, sont l'un des volets incontournables du paysage rural local et indirectement de l'économie touristique. C'est pourquoi, le projet se veut de définir une enveloppe urbaine aux hameaux de Vayrols et Pissepourcel en restant très près des constructions existantes. Ceci permettra de conserver leur silhouette. D'autres enveloppes urbaines sont définies pour reconnaître une typologie différente « Préserver la typologie architecturale de certains groupes de bâti » et notamment celles des anciennes zones NB du POS.

Il s'agit donc en parallèle de faire des choix au niveau du bâti nouveau et d'affirmer la volonté d'avoir des constructions s'intégrant au mieux dans la physionomie existante voire de développer un urbanisme sans exclure la possible utilisation de nouvelles techniques architecturales et des énergies renouvelables.

L'objectif est alors bien de préserver pour partie les spécificités architecturales locales tout en laissant la possibilité d'apporter une création architecturale accessible à tout type de porteur de projet.

Urbanisme et gestion du territoire

Le rôle premier du PLU est avant tout de permettre la meilleure gestion du territoire. Le souhait de la commune est d'avoir une gestion qualitative et maîtrisée de l'espace, de satisfaire les besoins de l'ensemble de la population et d'offrir les équipements appropriés aux besoins locaux.

En termes d'aménagement, la commune envisage de se donner les moyens de réaliser les projets et équipements qui répondront aux besoins de la population actuelle et à venir.

Pour se faire et pour offrir à sa population un territoire fonctionnel et sans danger, les élus ont fait le choix de prendre en compte les nuisances, les risques et la sécurité des biens et des personnes.

Les risques naturels sont pris en compte et notamment le risque inondation en laissant la vallée du Tréboulou concernée libre de constructions.

En termes de nuisances, la commune prend également en compte le voisinage qu'il soit structurel ou naturel. La proximité de l'autoroute ainsi que d'espaces naturels ou agricoles induit des choix dans le projet de PLU. Le secteur de l'autoroute est conservé sans constructions et la proximité d'espaces agricoles ou naturels est pris en compte dans le règlement écrit (et plus particulièrement pour les zones constructibles) pour qu'il y ait la mise en place d'une transition par un rideau végétal.

Le règlement va permettre aussi de traiter un point de sécurité et notamment la mise en place d'un arrêt de midi par le recul du portail des constructions. La densification de la construction sur la commune et des liaisons pendulaires a accru le flux de véhicules. Ainsi, des aménagements deviennent inévitables. En plus du recul du portail, il est à prévoir pour une gestion plus aisée de la circulation routière : des aménagements de carrefour et la formalisation d'aires de retournement dans les quartiers d'habitat pour assurer le passage des canions poubelles voire des véhicules de secours.

3.3) Poursuivre la diversification des activités économiques de la commune et conforter leur dynamisme au niveau local

Enjeux et objectifs de l'orientation

Flaujac-Poujols bénéficie d'une économie locale diversifiée.

Les Enjeux

- Conserver les activités existantes,
- Mettre en valeur des potentialités économiques.

Les Objectifs

La commune de Flaujac-Poujols souhaite assurer le maintien des activités qui marquent son territoire. Elle souhaite surtout assurer une capacité minimale d'activités économiques, que ce soit dans l'agriculture, l'artisanat ou le tourisme. Il paraît nécessaire de permettre le maintien et le développement des établissements artisanaux et/ou commerciaux sur le territoire communal avec une insertion possible dans les zones résidentielles dans la mesure où l'activité est compatible. L'objectif est d'aller dans le sens de la mixité des fonctions urbaines en limitant les nuisances pour les riverains.

La commune connaît aussi une activité agricole notamment avec des espaces en vignes, de prés ou de cultures qui marquent le paysage. Il s'agit alors de maintenir les activités agricoles dans leur diversité afin de contribuer à leur pérennisation. Il est important aussi qu'elles puissent perdurer et qu'une bonne cohabitation soit permise entre urbanisation et agriculture.

L'économie la plus discrète sur le territoire mais pourtant bien présente est celle liée au tourisme et plus particulièrement au tourisme vert. La commune souhaite s'appuyer davantage sur les richesses locales (patrimoine, agriculture, chemins de randonnées,...) pour renforcer cette activité.

La mise en œuvre : orientations économique, sociale

Conforter le tissu économique local

- Maintenir un micro bassin d'emploi sur la commune
- Permettre le développement ou la création d'activités artisanales ou commerciales
- Identifier les espaces agricoles exploités

Préserver l'activité agricole existante

- Maintenir les terres agricoles reconnues pour leur potentiel agronomique et pérenniser l'activité
- Maintenir l'activité agricole pour préserver l'ouverture des paysages

Valoriser les potentialités touristiques de la commune

- Aménager à proximité du GR 65 et du stade d'une halte du « marcheur »
- Valoriser les chemins ruraux comme liaisons douces du territoire et comme patrimoine communal
- Permettre les projets d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes)
- Promouvoir les produits locaux

Economie locale

L'économie actuelle de la commune se situe à un niveau local. Le projet effleuré de zone d'activités porté par la Communauté de Communes et longtemps espéré par les élus n'a pas abouti. L'économie du territoire repose donc sur les ressources des actifs qui travaillent à l'extérieur et sur le micro bassin d'emplois communal.

L'agriculture mais aussi les activités artisanales et publiques de la commune générant ce micro bassin d'emplois ne peut être ignoré. C'est pour cela que la commune souhaite conserver la possibilité de la mixité urbaine et offrir ponctuellement des réponses à la création d'activités. C'est pour cela également qu'elle souhaite faire une place à part à l'agriculture.

Economie agricole

L'agriculture conserve une place particulière dans la commune. Au cours des 20 dernières années, elle a, là comme dans la plupart des communes, connu de profonds changements qui se sont notamment traduits par une diminution sensible du volume de la main d'œuvre employée, un accroissement de la superficie moyenne des exploitations agricoles et par la concentration de la propriété foncière.

Ces constats portant sur l'évolution agricole et la prise en compte des nouvelles pratiques qui en résultent, ont conduit la commune à maintenir un maximum d'espace rural en zone agricole A; d'autant plus que le territoire est couvert par 3 AOC et est donc marqué d'une reconnaissance agraire.

Il faut préciser que les élus ont aussi, dans leur choix de préserver l'activité agricole, souhaité affirmer sa polyvalence et mettre en valeur ses rôles :

- système économique,
- système agronomique,
- promotion du territoire par ses productions,
- entretien du paysage.

La prise en compte du potentiel agricole est également la traduction du souhait du maintien de l'identité rurale du territoire. L'agriculture s'identifie à la fois dans des espaces de Causse et des espaces de vallées ou vallons. Les figures de l'agriculture sont autant atouts paysagers qu'économiques. Les espaces agraires ont non seulement un rôle économique mais aussi paysager qui rentre pleinement dans l'économie "verte touristique" et plus particulièrement dans la mise en scène des hameaux et groupes de bâtis.

Il s'agit donc, d'une part de conserver l'activité économique mais aussi le territoire agricole perçu ; de permettre le maintien de ces terres pour leur rôle paysager et en reconnaissance de leurs valeurs agronomiques.

Economie touristique

La commune connaît une économie touristique qui tend à se développer. Aussi, les élus souhaitent mettre en avant les atouts et les potentialités du territoire. Bien sûr, en premier lieu, il leur paraît évident de mettre en valeur les qualités de son agriculture en termes de paysage (paysage de vignes par exemple ou de combes agricoles) mais également et en termes de promotion des produits du terroir.

Toute l'économie touristique de la commune est très imbriquée et se veut de développer des synergies. Le projet de la commune est donc de capter les randonneurs des chemins ruraux mais

aussi des GR en leur offrant des structures d'accueil (gîte, maison du marcheur,...) qui seraient une véritable vitrine pour les productions du territoire (il n'en reste pas moins que les productions locales sont aussi à mettre en valeur dans les lieux publics et équipements de la commune).

De plus, la liaison douce que la commune veut renforcer entre le secteur du stade de foot qui accueillera la maison du marcheur, la mairie via les équipements du village, à pour but de promouvoir le patrimoine du bourg et plus largement le patrimoine communale. Les élus souhaitent que la mise en valeur des chemins ruraux soit une invitation à la découverte du patrimoine local et des paysages.

En développant un volet touristique, la commune ne peut se passer de son identité rurale et de son cadre de vie.

3.4) Préserver l'identité rurale et maintenir la qualité du cadre de vie

Enjeux et objectifs de l'orientation

Flaujac-Poujols bénéficie d'un cadre de vie très attractif, au regard d'un patrimoine naturel et paysager de qualité, et des espaces naturels et agricoles très importants, aux portes de l'agglomération cadurcienne.

Les Enjeux

- Préserver le patrimoine de la commune,
- Prendre en compte l'identité rurale de la commune,
- Assumer les images du territoire.

Les Objectifs

Par la mise en valeur de son patrimoine végétal et naturel, la commune souhaite donner une lisibilité au paysage. La combinaison entre lignes de crête, vallons, forêt, vignoble est aux fondements de l'identité paysagère de Flaujac-Poujols. Les atouts paysagers de la commune sont autant d'éléments à préserver dans la mesure où ils constituent un cadre de vie de qualité et participent à l'attractivité résidentielle.

Il lui paraît alors important de mettre en valeur le territoire :

- en identifiant et conservant les continuités écologiques,
- en préservant certains sites de toute urbanisation,
- en assurant un développement respectant la richesse paysagère et l'environnement en place (prise en compte des co-visibilités, intégration des bâtiments même agricole dans le paysage, choix des couleurs de bâti, ...).

Ce projet est d'autant plus important que la commune vient juste d'entrer dans le domaine du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

L'ambiance paysagère est un garant de la valorisation du territoire. L'identité rurale de la commune passe par un certain nombre d'éléments comme le paysage, le patrimoine vernaculaire souvent lié à l'agriculture. Flaujac-Poujols constitue historiquement un lieu de culture agricole. L'agriculture est une empreinte forte pour le territoire marquant une économie, une mémoire et une identité paysagère. L'activité agricole fait aussi partie des éléments identitaires de la commune. Elle participe à l'image rurale du territoire.

Le patrimoine écologique de Flaujac-Poujols ne fait pas l'objet de protections spécifiques. Mais la commune souhaite préserver les grands écosystèmes de son territoire que sont notamment les lignes de crête, les vallons, le système hydrographique, les boisements, les zones urbaines. Ces espaces sont composés d'un cortège floral et faunistique associé aux milieux qui, même s'il s'agit d'espèces parfois communes et peu fragiles, n'en constituent pas moins le patrimoine local et le paysage de la commune.

La mise en œuvre : orientations environnementales

Préserver le cadre de vie et maintenir l'identité rurale

- Prendre en compte les espaces naturels et la mosaïque des paysages
- Préserver les points de vue remarquables (fenêtres visuelles et les relations de co-visibilité).
- Préserver les sites du Château et de l'Eglise ainsi que leurs abords
- Contenir autant que possible l'urbanisation le long des lignes de crêtes
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en limitant l'impact paysager
- Assurer l'intégration des conteneurs à déchets
- Préserver le ciel nocturne : lutter contre la pollution lumineuse extérieure en réaménageant l'éclairage public.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal

- Promouvoir l'identité locale par la mise en valeur du petit patrimoine rural et identitaire : point de vue, croix, travail, points d'eau
- Prendre en compte la biodiversité et les continuités écologiques
- Préserver la richesse des écosystèmes et les spécificités paysagères : vallées sèches, couronnes boisées, site naturel majeur du PNR
- Permettre la réhabilitation des constructions d'intérêt architectural et/ou patrimonial
- Prendre en compte le périmètre de protection du captage du Tréboulou
- Préserver la trame verte et bleue

Identité rurale

Le PADD de Flaujac-Poujols souhaite "assumer les images du territoire" afin de prendre en compte ses aspects urbains et ruraux et son ambition de développement.

Le maintien de l'identité rurale de la commune de Flaujac-Poujols se caractérise à la fois par son patrimoine, sa mosaïque de paysages, son agriculture, son bâti, dont un bâti plus patrimonial comme le Château.

L'objectif de la commune est de préserver notamment des « fenêtres naturelles » sur le paysage, permettant d'apprécier ces caractères. Le paysage étant pris ici comme une identité collective souvent mis en scène par le relief et par l'occupation du sol.

Le projet de la commune est de prendre en compte également les éléments qui font son identité rurale. L'enjeu du PLU est alors de préserver le patrimoine commun aussi bien paysager que patrimonial. A ce titre le PLU recense un petit patrimoine rural typique (qui se décline en éléments bâtis, points de vue, éléments végétaux) au rôle tant culturel qu'historique dont la reconnaissance a pour objet sa transmission et sa valorisation. Il prend aussi en compte les hameaux et leur bâti qui forment l'identité rurale d'origine.

Préserver l'identité rurale de la commune se traduit par la préservation de ce qui en fait son originalité et sa personnalité (les espaces agricoles, les vues, les paysages, le patrimoine naturel,...) mais aussi par des actions d'intégration (des nouvelles constructions, des conteneurs à déchets, de l'éclairage public,...) ou de réhabilitation (notamment du bâti traditionnel situé en zone agricole ou naturelle).

La commune s'organise autour de paysages identitaires. Il s'agit alors de ne pas rompre avec le paysage actuel. Les co-visibilités sensibles ou remarquables sont à préserver au maximum. L'enjeu ici est de permettre aux espaces identifiés comme espaces particuliers, de qualité ou à protéger, d'être conservés. Le choix est de placer certains de ces espaces en zone naturelle ou de

les repérer comme éléments d'intérêt local. Opter pour la préservation de ces lieux permet de garantir l'image rurale et la structure de la commune.

Les paysages typiques sont un atout et un patrimoine. Les spécificités propres au paysage communal de pechs et de combes (vallées sèches) sont mis en valeur dès que possible : conservation des perspectives visuelles (et points de vue), organisation des espaces bâtis. Par ailleurs, en réduisant les espaces constructibles du POS, la commune se donne un moyen supplémentaire pour préserver son identité et sa qualité environnementale.

Environnement et espaces naturels

Afin de préserver la qualité de l'environnement qui rentre dans son identité rurale, la commune a choisi d'identifier des zones naturelles qui constituent la richesse écologique de son territoire. Ces espaces naturels participent aux écosystèmes locaux. Il faut rappeler que la commune est seulement concernée pour 0,5% et pour 0,01% par deux Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (l'une à l'Ouest de son territoire, l'autre au Sud). Par contre, elle vient d'entrer dans le Parc Naturel Régional des Causses du Quercy. Au-delà des raisons économiques (services et aides financière), socio-culturelles (programmation culturelle, dynamique associative), techniques, Flaujac-Poujols a souhaité rentrer dans le PNR d'une part car il offre une reconnaissance territoriale et d'autre car il véhicule une politique de développement durable qui s'applique fortement aux espaces naturels.

Le projet de PLU programme de s'attacher de plus près aux éléments qui font son environnement. Il projette la préservation du Tréboulou et de sa ripisylves tant pour garantir la qualité des eaux de ce milieu que pour le maintien, voire la reconquête des écosystèmes locaux, qui sont d'un intérêt écologique constant (mais qui demeurent toujours vulnérables aux pollutions ainsi qu'aux aménagements de toute nature : autoroute à proximité,...).

Le territoire communal est pour partie boisée. La conservation de ces espaces est nécessaire à la qualité environnementale et joue plusieurs rôles :

- participe à la qualité paysagère,
- aide à la stabilité des terrains meubles,
- constitue un lieu privilégié pour la faune et la flore,
- contribue au bien être des habitants ou des gens de passage.

Elle rentre aussi dans le projet de la commune de créer une trame verte à l'échelle communale. Une attention toute particulière a été portée à ces espaces et leur conservation couplée à la définition de lisières urbaines végétalisées (notamment dans les zones U) et l'intégration paysagère des nouvelles constructions soit en travaillant à partir de la trame végétale en place, soit en en créant une préférentiellement avec des essences locales.

L'enjeu est de conserver les corridors verts et bleus du territoire dans l'écosystème micro-local voire au-delà.

4) TRADUCTION DES ORIENTATIONS INSCRITES AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE REGLEMENT ET SES DOCUMENTS GRAPHIQUES

4.1) Les principes généraux

Règlement graphique et écrit

Le règlement écrit et les documents graphiques constituent les dispositions réglementaires du PLU. Ces dispositions ont pour objet de répondre aux objectifs retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les choix retenus pour la délimitation du zonage et l'écriture de la règle résultent donc de la combinaison de plusieurs éléments :

- le POS existant (le PLU reprend à la marge les découpages et règles préexistantes),
- les modifications nécessaires à l'accomplissement des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- la prise en compte des normes supérieures et des dispositions dictées par les lois d'urbanisme.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les orientations du PADD, comme il a été montré dans les paragraphes précédents, peuvent être transversales et se traduire de différentes façons et dans différentes zones du PLU ou règles.

Dans le projet de PLU de Flaujac-Poujols, il a été fait le choix de réattribuer à chaque espace sa véritable vocation. L'enjeu est alors de mener le territoire avec des zones différenciées et caractéristiques traduisant le projet de PADD. Le choix de la commune est donc bien de valoriser son développement mais pas au prix de dégrader l'existant (qui fait ses atouts) ni de rendre difficile la gestion du territoire.

Certaines zones NB ont été découpées et scindées voire redéfinies afin de mieux définir le territoire. Le basculement de zones UC en zones UA, UB, Uh traduit la volonté de maîtriser l'espace de manière plus rationnelle et d'économiser l'espace (pour aller dans le sens du développement durable).

Les règles dans les grandes lignes

La destination générale des sols (articles 1 et 2)	<i>Les articles 1 et 2</i> encadrent l'affectation des sols, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées. L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites, et l'article 2 celles soumises à conditions. Le contenu de l'article 1 a donc la particularité d'indiquer tout ce qui est interdit. De ce fait, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.
Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)	<i>L'article 3</i> prévoit les modalités de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. Il se préoccupe de la sécurisation des accès et de leur cohérence avec la trame viaire existante. La notion de sécurité est prépondérante dans la localisation et les caractéristiques des accès.

	<i>L'article 4</i> fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les principes du Schéma Directeur d'Assainissement doivent dans tous les cas être respectés.
Caractéristique des terrains (article 5)	<i>L'article 5</i> fixe la surface minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Cet article prévoit de respecter les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.
Implantation des constructions (article 6, 7 et 8)	L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapports aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine. Cette règle est adaptée au maximum au tissu urbain existant : <ul style="list-style-type: none"> - alignement des voies ou avec un retrait maximum dans les tissus du bourg ancien, - retrait des voies dans les zones les plus résidentielles mais avec un minimum et un maximum.
L'emprise des constructions (article 9)	<i>L'article 9</i> régit l'emprise au sol des constructions. Cet article n'est réglementé pour aucune des zones définies dans le PLU.
Volumétrie des constructions (article 10)	<i>L'article 10</i> régit la hauteur des constructions. Les hauteurs autorisées ont été déterminées par rapport aux hauteurs observées, dans une volonté de préserver les volumes existants pour les zones de constructions anciennes. Pour les autres zones, les règles de hauteur sont définies à l'égout du toit, à partir du sol avant travaux.
L'aspect extérieur des constructions (article 11)	<i>L'article 11</i> régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel, et de respect des éléments de composition pour l'existant, notamment dans le cas de modifications ou d'extensions. Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés, selon qu'il s'agisse de secteurs à caractère patrimonial ou de secteurs plus récents.
Les règles de stationnement (article 12)	Les normes de stationnement requises ont été définies uniquement en fonction des besoins des constructions à venir.
Répartition des espaces verts (article 13)	<i>L'article 13</i> permet de s'assurer du maintien d'espaces libres et d'espaces de respiration. Il permet de gérer aussi la relation entre le bâti, les espaces libres et le paysage. Ici, le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces plantés, de manière à conserver le paysage.

4.2) Les zones urbaines

Quelques points de références

- Il s'agit des zones déjà urbanisées et des secteurs où les équipements existent, ou sont en cours de réalisation. Un découpage en secteurs délimite et distingue les espaces caractérisant la zone de bâti traditionnel dans le village et les hameaux, de leurs d'extensions.

- Le zonage et le règlement traduisent la dynamique de préservation de l'identité et de l'image des zones de constructions traditionnelles qui font le caractère spécifique de la commune.

La commune ne veut pas se priver de sa plus-value paysagère.

- Les choix sont aussi faits en fonction des contraintes connues : l'enjeu des zones urbaines est très spécifique à Flaujac-Poujols, car les questions de patrimoine et/ou de co-visibilités se posent souvent.

- Il est souhaité que les constructions neuves se greffant à l'existant observent des modes d'implantation et des prescriptions architecturales permettant une intégration paysagère favorable.

- Dans les zones U de la commune entre en jeu l'aspect patrimonial que l'on retrouve dans les orientations du PADD expliquées ci-dessus.

Différentes zones U sont définies dans le but de répondre aux mieux au projet de PADD et notamment aux choix de :

- "Reconnaître la qualité architecturale des hameaux de Vayrols et Pissepourcel par une identification particulière et y promouvoir un urbanisme de qualité",
- "Préserver la typologie architecturale de certains groupes de bâtis",
- "Assurer l'intégration des nouvelles constructions en limitant l'impact paysager".

Ce sont donc surtout les articles 6 et 7 voire 11 du règlement qui, en référence à l'existant, permettent de prévoir l'insertion des constructions à venir dans les espaces bâtis existants présentant de l'habitat traditionnel.

- Les zones urbaines marquent l'aspect résidentiel des groupes de constructions et du village. Par rapport à son projet initial et afin de gérer au mieux le territoire, la commune a souhaité rendre plus homogènes et moins étalées les zones de constructions. Ainsi, certains hameaux ou groupes de constructions ne sont pas aujourd'hui définis en zone U.

- Différents types d'occupation du sol sont autorisés (habitat, activités,...) afin de pérenniser principalement la mixité fonctionnelle du centre bourg. Pérenniser les activités en place permet de maintenir la dynamique existante et de faire du bourg un lieu de vie et d'activités.

Cela permet aussi de garantir l'animation du bourg et de renforcer son image de point central.

Mais il n'en reste pas moins que la multifonctionnalité est aussi assurée dans toutes les zones U notamment car il existe des activités aujourd'hui dans ces zones (notamment artisanat) mais aussi car le PADD s'est fixé de : "Maintenir un micro bassin d'emploi sur la commune" et de "Permettre le développement ou la création d'activités artisanales ou commerciales".

Pour rappel la commune ne dispose pas de zone d'activités identifiée sur son territoire. De fait, il lui paraît encore plus nécessaire de mettre en œuvre ou tout au moins d'assurer le maintien des activités (car ils représentent une source d'emplois).

Le zonage

- La zone U est définie comme suit : « Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

On distingue les zones UA, UB, Uh dont les caractéristiques sont bien distinctes.

ZONE UA

- Le secteur UA correspond au cœur de village. Il représente près de 8,4ha. Le bâti y est ancien, non mitoyen, aligné à l'espace public (soit directement, soit par l'intermédiaire d'un muret) et crée un front de rue continu. Il présente un intérêt patrimonial à préserver. Il est principalement réservé à l'habitat, aux services et aux équipements publics.

Il existe uniquement quelques dents creuses à la marge qui en cumulé de surface net disponible est d'un peu plus de 1ha.

Comme l'ensemble de la commune le village est en assainissement autonome.

Nb: le résiduel net disponible ou la surface nette disponible à la construction représente la surface disponible à la construction une fois enlevé le volume nécessaire à la réalisation des aménagements VRD (voiries réseaux divers) et espaces publics. La rétention foncière n'est pas ici prise en compte.

ZONE UB

- La zone UB représente un secteur urbain de densité faible. Les parcelles sont plus lâches que dans la zone UA et les constructions ne sont jamais mitoyennes.

On y trouve principalement des constructions de type pavillonnaire en cœur de parcelle. C'est un secteur qui peut être qualifié de mixte car s'y trouvent aussi quelques activités et équipements publics.

- On distingue deux types de zones UB :

- celles reprenant le bâti existant situé en étoile autour du village,
- celles réparties sur le territoire localisant essentiellement les zones pour majorité issues des anciennes zones NB du POS.

- Au village, la zone UB correspond aux faubourgs, aux constructions parfois anciennes mais confortées par des constructions plus récentes permises par le POS. Sa vocation est liée à l'habitat mais également aux équipements publics. D'ailleurs, il est distingué une zone spécifique UBa destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette zone de 1ha comprend déjà l'école, la micro-crèche et leurs équipements adjacents (cours de jeux, espaces de stationnement,...) et est donc occupée à plus de 80% de sa superficie.

La zone UB au village (hors zone UBa) représente ~15ha avec 6ha de résiduel net constructible. A noter que la commune est propriétaire en zone UB de 3ha dont 1,8ha est libre de constructions ou équipements. Elle envisage sur ce site d'en conserver une large partie en espace public (poumons verts du village) voire de mettre en œuvre quelques constructions en habitat social pour développer une certaine mixité au village. La commune compte se servir de l'étude cœur de village à venir pour définir l'emplacement le plus approprié.

- Les autres zones UB caractérisent des portions d'anciennes zones NB qui se répartissent sur le territoire communal. Ces secteurs sont équipés de réseaux en capacité et notamment en réseaux d'eau potable. L'assainissement autonome y est pratiqué. Les secteurs présentant de problèmes d'accessibilité et de voirie n'ont pas été reconduits en zone constructible dans le PLU.

Ces zones présentent un habitat pavillonnaire diffus qu'il convient de densifier afin de boucher les nombreuses dents creuses et mettre en valeur les réseaux existants.

Le résiduel net constructible est d'environ 17,6ha.

Ainsi, la plupart des zones UB sont issues des résiduels du POS et sont maintenues pour offrir des lieux géographiques différents à la construction et pour optimiser les réseaux mais aussi parfois (comme dans le cas du Pech Delmet au Nord-Est du territoire) car la commune voisine présente un certain nombre de constructions existantes.

- A noter qu'afin de prendre en compte l'avis des Personnes Publiques Associées la zone UB a été ajustée à différents niveaux :

- Entre Pissepourcel et les Coustals, l'enveloppe de la zone UB est modifiée : elle se limite à la dernière construction existante et rend de fait à la zone agricole les parcelles 1272 et 1273. Dans ce même secteur, mais de l'autre côté de la voie, l'enveloppe UB est également resserrée contre le bâti existant.

- A Combenègre parcelles 63-64-70, il existe un espace libre de toute construction de presque 70m. Cet espace ne peut être considéré comme une dent creuse. Il est nécessaire de stopper l'urbanisation de ce site et ce d'autant plus qu'un point de vue est protégé de l'autre côté de la route (point de vue n°1). Dans l'objectif de limiter le mitage, les parcelles 63-64-70 sont rebasculées en zone A.

- Au Nord du village parcelles 336-337 : afin de marquer l'entrée de bourg et de stopper le linéaire de constructions qui s'égrène le long de la VC n°9 côté Est, il est créé une coupure à l'urbanisation en zone N. Il est à noter que la longueur sur voie des parcelles 336-337 (plus de 150m) permet de considérer que l'on n'est pas en présence d'une dents-creuses mais bien d'un espace libre.

- Au Pech Gros, les parcelles 1474 et 1476 représentent un espace libre de plus de 100m d'un volume d'environ 4300m² : pour les mêmes raisons que précédemment ces parcelles repassées en zone N. Par contre, sur le groupe de parcelles en lanière 1478, 1487 à 1492 un CU et un PC ont été accordés. Ces parcelles sont donc maintenues en constructible et à la demande du commissaire enquêteur, le zonage est même réajusté à celui du POS (ce qui élargie légèrement la zone UB d'environ 600m²).

- Au Milières, la zone UB est réduite de moitié parcelle 1517 afin de ne pas s'étendre au-delà de l'équipement public à venir (aire de retournement). La partie Est de la parcelle 1517 est donc aujourd'hui identifiée en zone N.

- Egalement Au Milières, à la demande du commissaire enquêteur qui estime notamment que le secteur est entièrement équipé en voirie et réseaux, il est ajusté la limite Nord de la zone UB entre la parcelle 1156 et la parcelle 276. Cet ajustement permet d'englober dans la zone UB deux constructions existantes, d'assurer la densification de la parcelle 279 (dent creuse) et l'aménagement souhaité par le propriétaire de la parcelle 1156.

- Au Pech Delmet, il a été rajouté une parcelle en constructible suite à l'avis du commissaire enquêteur. La parcelle 1051 qui était pour moitié de son linéaire en constructible est aujourd'hui entièrement constructible (ajout de 40m en zone UB le long du chemin communal).

- Il est également reprécisé à la demande des Personnes Publiques Associées, la nature de certains choix et de leur ajustement :

- *Pech d'Aladret*, les raisons de sécurité sont prégnantes : la route est extrêmement étroite et l'impossibilité d'élargir la voie suffisamment (due à la configuration du site) malgré un emplacement réservé ne permet pas d'envisager de mettre ce secteur en UB pour densifier. L'élargissement de la voie va uniquement permettre de répondre au besoin de sécurité et de desserte en lien avec les habitations existantes. Même élargie la voie ne pourrait aujourd'hui gérer un flux plus important de véhicules que celui actuel.

- *Pech Jambon* : à la demande des Personnes Publiques Associées, il est réévalué l'enveloppe de la zone UB en passant au raz des constructions pour reconnaître le caractère urbain du site comme il est fait au Roc de Barroul (secteur du carrefour). A noter aussi qu'il est pris en compte la présence de récents CU.

- *Roc de Barroul/Tour de Vayrols* : dans le même esprit qu'au Pech Jambon, le commissaire enquêteur a demandé le classement en zone UB de la partie Sud de la Voie Communale n°8 (comprenant des constructions) notamment en reconnaissance de l'urbanisation existante.

- *Les Coustals* : le Parc Naturel Régional a demandé sur ce secteur lors de l'élaboration du PLU que la zone UB se limite au bâti concentré et n'aille pas jusqu'au bout de la ligne de crête. La parcelle 1229 est donc retirée de la zone UB d'autant plus qu'elle est affectée par le périmètre de bruit de l'autoroute. La parcelle en face 1287 n'est pas considérée comme une dent creuse par les services d'Etat mais comme un espace libre. Cependant, le commissaire enquêteur a donné son accord pour qu'elle soit en zone UB. La parcelle 1287 a donc été partiellement mise en constructible dans le prolongement de la parcelle construite en face (parcelle n°1014). Il est à noter aussi que le secteur entre Pissepourcel et les Coustals présente une large portion de parcelles référencées en AOC ce qui encourage le retrait des parcelles citées de la zone UB.

- *Tour de Vayrols* : une conduite d'eau d'un diamètre 250 passe le long de la voie dans les parcelles 1353 et 1672. Ces parcelles sont également recensées en zone AOC. La parcelle n°1672 connaît en plus une autre contrainte : elle est traversée par une ligne moyenne tension. Ainsi, au vue de ces multiples contraintes, les parcelles 1353 et 1672 sont retirées de la zone UB.

ZONE Uh

- Le secteur Uh correspond aux hameaux de Vayrols et Pissepourcel. Ces hameaux au bâti ancien ont des qualités architecturales qui induisent leur différenciation par rapport à l'ensemble des zones construites de la commune.

L'objectif de ces zones est d'y associer un règlement plus exigeant pour renforcer le qualitatif.

Ces hameaux sont équipés de réseaux mais présentent un résiduel net constructible pour de nouvelles constructions très faible (résiduel net constructible d'environ 0,5ha pour Vayrols et de 0,15ha pour Pissepourcel). Il a été fait le choix par les élus d'être au plus près du bâti existant sans toutefois compromettre la possibilité d'extension ou de réhabilitation. Le choix d'identifier le cœur des hameaux traditionnels correspond au projet de la commune défini dans son orientation n°2 du PADD.

Au hameau de Pissepourcel, la zone Uh a été élargie parcelle n°23 : il existe un projet de réhabilitation pour les constructions qui sont à cheval sur les parcelles n°23 et 25. Afin d'assurer la réalisation du projet qui est pour partie de transformer une grange de qualité en habitation, l'avis du commissaire enquêteur a été suivi : la zone Uh est agrandie d'une largeur d'environ 10m parcelle n°23.

A noter que, au hameau de Vayrols, la parcelle 616 a été ajoutée en zone Uh suite à la demande du commissaire enquêteur. La profondeur de la zone Uh a été ajustée parcelle 1022 pour les mêmes raisons. Les parcelles 616 et 1022 sont jointives à des constructions existantes anciennes.

Le règlement

Quelques points de repères

- Afin de permettre la mixité fonctionnelle dans les zones U, les dispositions du règlement offrent le maintien de cette diversité sans toutefois autoriser les constructions qui ne seraient pas compatibles avec la vocation des constructions avoisinantes.

Par le lien zonage-règlement, le règlement de la zone U a pour objet en premier lieu d'identifier la partie dite du cœur de village et ses anciennes extensions aux constructions plus diffuses. Il identifie aussi les hameaux ou groupes de bâti dans lesquels se mêlent constructions « traditionnelles »/habitat récent, ou encore les hameaux identitaires forts comme Vayrols et Pissepourcel.

Pour ce qui est des contraintes architecturales, il est indiqué que les constructions doivent notamment présenter une simplicité de volume afin de refléter le bâti traditionnel.

En zone UA et Uh : " Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions sont exclues".

- Ce qui différencie les zones UA, UB, Uh en dehors de leur localisation géographique, sont essentiellement les articles 6 et 11 du règlement de PLU.

Le règlement fait ressortir des caractéristiques d'alignement, de respect de hauteur, et d'harmonie de volumes lorsque c'est nécessaire, en référence aux constructions environnantes. La réglementation de la hauteur, de l'implantation s'est faite en référence à l'existant :

- En fonction des la physionomie des constructions avoisinantes, il est réglementer une hauteur de construction allant au maximum vers rez-de-chaussée + 1 étage. En effet, le village mais aussi la zone UB et Uh ont des constructions existantes aux volumes présentant un étage.

- De même la pente des toitures est ajustée en fonction de l'existant.

La zone UB, qui a été aménagée en grande partie par du pavillonnaire varié, présente dans la plupart des cas du bâti aux toitures de pentes voisines des constructions traditionnelles. Ainsi, la pente traditionnelle de 30%, 35% a été retenue (exceptée bien sûr pour le cas de pigeonier). A noter qu'à la demande du PNR l'obligation de tuile canal *de couleur rouge vieillie* a été modifié au bénéfice de la règle imposant uniquement "de la tuile canal". En effet, l'expression architecturale variée observées sur les constructions récentes ne justifie pas d'imposer la couleur des tuiles.

- Il en va de même pour les implantations et les reculs des constructions dans les zones U. Afin de conserver l'agencement des hameaux et du bâti, les règles définies ont pris modèle sur l'existant. Par contre, pour la zone UB il est introduit un minimum et un maximum afin notamment que les constructions ne soient pas en cœur de parcelles et que l'espace de construction soit plus optimisé.

- En termes d'architecture et plus particulièrement en zone UA et Uh : l'objectif des dispositions règlementaires est principalement de maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine.

- En zone Uh : le règlement fait référence à l'implantation traditionnelle du bâti existant. Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie. Le bâti est parfois implanté en limite séparative et parfois avec un recul entre 0 et 5 m (voire ponctuellement plus) par rapport à la voirie.

- La zone UB est plus permissive en termes de bâti. L'enjeu architectural est un peu différent. Toutefois afin d'assurer une densification progressive par divisions parcellaires et donc une gestion plus économe de l'espace comme le préconise l'avis émis par la DDT, il est fixé un maximum à 20m pour l'article UB8. En ce qui concerne l'article UB 7 il est fixé un maximum à 10m. A noter qu'en zone Uh, les constructions existantes sont relativement denses et les enveloppes des zones sont très proches des constructions. Ainsi, les élus n'ont pas souhaité introduire de maximum en article 7. Egalement en zone UBa : cette zone de 1ha est occupée à 80% de sa surface par les équipements scolaires et est propriété de la commune. Les élus ne souhaitent pas réglementer l'article 6 d'autant plus que le résiduel constructible est situé en fond de parcelle.

- Dans les zones U : des emplacements réservés et des éléments de patrimoine sont identifiés. Ces derniers présentent un règlement spécifique pour assurer leur conservation qu'ils soient éléments végétaux ou éléments architecturaux.

A noter que dans la zone UA, un jardin a été désigné au titre de l'article L.123-1-5 7° afin de prendre en compte son aspect et son rôle dans le paysage du bourg mais également car il sera en transition avec la zone AU.

Traduction réglementaire par zone

ZONE UA (village centre)

Objet	Règlement PLU	Règlement POS	Contenu de la limitation et objectifs
Art.1 et 2 Occupation du sol	Interdiction des activités incompatibles avec la zone	Interdiction des activités incompatibles avec la zone	Interdictions des activités nuisantes pour préserver la qualité de vie des habitants et de l'environnement. Introduction d'une mixité sociale.
Art. 6, 7, 8 et 9 Implantation du bâti	- alignement ou 3m maximum - construction en limites séparatives, soit en retrait minimum	- alignement ou 3m minimum - construction en limites séparatives, soit en retrait minimum	Zone correspondant au centre ancien Forte incitation à préserver le caractère particulier du centre urbain
Art. 10 Hauteur du bâti	Hauteur en fonction de l'environnement immédiat et maximum 7m à l'égout (R+1) possibilité de dépassement pour les saillies type pigeonier	Hauteur 7m à 9m et possibilité de dépassement de 2m pour les saillies (pigeonnier,...)	Limitation de hauteur pour maintenir la typologie et la logique urbaine existante

Art. 11 Aspect extérieur	- Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions sont exclues - Certaines teintes proscrites - toitures comprises entre 30% et 35% (sauf pigeonnier)	Aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants	Règles plus précises afin d'assurer l'intégration des constructions à venir à l'existant
Art. 14 COS	Pas de COS	Inchangé	RAS

ZONE UB (extensions pavillonnaires)

Objet	Règlement PLU	Règlement POS	Contenu de la limitation et objectifs
Art.1 et 2 Occupation du sol	Interdiction des activités incompatibles avec la zone dédiée principalement à de l'habitat	Possibilité de constructions habitation individuelle (hors lotissement) et d'activités	Interdictions des activités nuisantes pour préserver la qualité de vie des habitants et de l'environnement. Introduction d'une mixité sociale.
Art. 6, 7, 8 et 9 Implantation du bâti	- recul minimal de 5m et maximal de 15m - construction en retrait des limites séparatives de 3m minimum et maximum 10m	- Recul / CD6 de 15m m minimum; autre voie : 10m - construction en retrait des limites séparatives de 3m minimum	Zone correspondant au centre ancien Forte incitation à préserver le caractère particulier du centre urbain
Art. 10 Hauteur du bâti	Hauteur en fonction de l'environnement immédiat et maximum 7m à l'égout (R+1) possibilité de dépassement pour les saillies type pigeonnier	Hauteur 7m à 9m et possibilité de dépassement de 2m pour les saillies (pigeonnier,...)	Limitation de hauteur pour maintenir la typologie et la logique urbaine existante
Art. 11 Aspect extérieur	- Certaines teintes proscrites - toitures comprises entre 30% et 35% (sauf pigeonnier)	Aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants	Règles plus précises afin d'assurer l'intégration des constructions à venir à l'existant
Art. 14 COS	Pas de COS	Inchangé	RAS

NB : zone UBa dédiée aux équipements publics, la règle est identique excepté pour l'article 6 où les constructions peuvent-être réalisées à l'alignement soit à 3m minimum.

ZONE Uh (hameaux Vayrols et Pissepourcel)

Objet	Règlement PLU	Règlement POS	Contenu de la limitation et objectifs
Art.1 et 2 Occupation du sol	Interdiction des activités incompatibles avec la zone	Interdiction des activités incompatibles avec la zone	Interdictions des activités nuisantes pour préserver la qualité de vie des habitants et de l'environnement. Introduction d'une mixité sociale.
Art. 6, 7, 8 et 9 Implantation du bâti	- alignement ou 5m maximum - construction en limites séparatives: en retrait de 3m minimum	- alignement ou 3m minimum - construction en limites séparatives, soit en retrait minimum	Zone correspondant au centre ancien Forte incitation à préserver le caractère particulier du centre urbain
Art. 10 Hauteur du bâti	Hauteur en fonction de l'environnement immédiat et maximum 7m à l'égout (R+1) possibilité de dépassement pour les saillies type pigeonnier	Hauteur 7m à 9m et possibilité de dépassement de 2m pour les saillies (pigeonnier,...)	Limitation de hauteur pour maintenir la typologie et la logique urbaine existante
Art. 11 Aspect extérieur	- Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions sont exclues - Certaines teintes proscrites - toitures comprises entre 30% et 35% (sauf pigeonnier)	Aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants	Règles plus précises afin d'assurer l'intégration des constructions à venir à l'existant
Art. 14 COS	Pas de COS	Inchangé	RAS

5.3) Les zones à urbaniser

Quelques points de références

- Les zones à urbaniser ont pour vocation d'accueillir notamment le développement de l'habitat sur le territoire communal. Elles permettent, en plus des zones U, de satisfaire l'objectif de population que s'est fixé la commune.

Afin de permettre un développement plus homogène, l'extension définie en AU reste liée à des espaces s'inscrivant dans la continuité des constructions existantes dans le village.

- Le principe d'intégration des constructions dans le paysage est valable, comme pour les zones U, pour la zone à urbaniser.

- Une seule zone a été identifiée en zone AU sur la commune de Flaujac-Pujols. C'est une zone ouverte à l'urbanisation. Il n'a pas été inscrit dans le PLU de zone AU fermées car la commune présente de nombreuses dents creuses éparses issues du POS définies en UB au PLU.

Par contre, l'enjeu de définir une zone AU ouverte au village, dans une zone qui était déjà constructible au POS, permet de faire un choix d'optimisation et d'organisation pour mettre en valeur un secteur situé en entrée de village. Le classement en zone AU permet d'assurer la destination d'un parcellaire qui viendra renforcer l'habitat du bourg.

La commune souhaite mettre en avant les équipements de son village et structurer les parcelles libres de constructions situées non loin du cœur du village.

Le zonage

- La zone AU identifiée au village se définit comme suit :

- zone qui a pour vocation d'accueillir des constructions d'habitat à court ou moyen termes sous certaines conditions d'aménagement et d'équipement indiquées dans le règlement, les orientations d'aménagement et le PADD.

Cette zone AU ouverte fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- Cette zone AU ouverte pour de l'habitat est relativement raisonnable. Elle présente une surface de 1,3 soit un résiduel net constructible (-20% voirie et espace publics) de 1,1 ha.

Cette zone AU se situe à l'angle d'une voie communale et de la route départementale n°22. L'objectif de la commune est bien d'optimiser ce site proche des équipements et équipé en réseau.

- Présentation du site : Située à proximité immédiate du centre-bourg, la zone AU est constituée d'un terrain en pente d'environ 10%, orienté Sud-Est. La partie boisée à l'Ouest [bois existant] présente un intérêt pour le site. Une voirie interne de desserte devra être créée. Elle devra s'adapter au maximum à la pente et aux courbes de niveau du terrain et devra permettre l'irrigation des constructions à venir (moins d'une dizaine en assainissement autonome). L'implantation des maisons gagnera à respecter les implantations traditionnelles des constructions en profitant de la pente, en créant des demi-niveaux et en évitant des exhaussements/affouillements trop importants.

- Pour desservir les lots de la zone 1AU une voie à sens unique pourra être envisagée afin de faire écho aux voies étroites du village. Elle permettra de desservir les constructions sans passer par la voie départementale.

Il sera nécessaire de maintenir au maximum la végétation en place et notamment le bois existant à l'Ouest et le talus boisé qui fait la limite entre la parcelle et la route départementale.

En limite Nord de la zone, il existe aussi un jardin privé de qualité qui est recensé au titre de l'article L.123-1-5 7°.

Précisons que le maintien du paysage et l'aménagement d'une trame végétalisée le long de la voie à venir dans la zone AU assurera une transition entre espace urbain et espaces naturels environnants.

La proximité du site avec le secteur de l'école, de la micro-crèche et de la salle des fêtes permet aussi d'envisager la mise en place d'une liaison douce vers ces équipements.

Le règlement

Quelques points de repères

- Le règlement de la zone 1AU se veut proche du règlement de la zone UB.

- Les zones 1AU font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation. Le règlement écrit impose la compatibilité de tout aménagement avec l'orientation d'aménagement définie. Il impose également à la demande des Personnes Publiques Associées que l'aménagement du site soit réalisé à partir d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de limiter les risques d'une urbanisation incohérente avec celle du bourg.

- Une largeur de voirie est proposée pour un sens unique et un double sens afin d'assurer une desserte optimale des espaces à venir en fonction de l'aménagement choisi.

"[...] La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens,
- 3,5 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour".

- Malgré la topographie accidentée du terrain, l'orientation d'aménagement précise qu'il est nécessaire de s'adapter à la pente et au relief en place pour limiter les déblais/remblais.

A noter que pour prendre en compte partiellement l'avis des Personnes Publiques Associées le recul minimum imposé à 5 m par rapport à la voirie est diminué à 3 m. Il n'est pas supprimé comme demandé par les PPA car les élus estiment que la configuration du site et la topographie du terrain induisent un recul techniquement nécessaire par rapport à la voie. La commune ne souhaite pas avoir de constructions trop proches de la voie : la trop grande proximité des constructions conjuguée à la pente risque d'apporter en cas d'infiltrations d'eau des instabilités pour la voie.

- Il est aussi réglementé les teintes des façades des constructions pour assurer une meilleure intégration.

- Il est préconisé en zone AU notamment l'arrêt de midi. Un recul du portail permettra d'assurer un arrêt des véhicules plus sécurisé et hors de la voie de circulation principale.

Orientation d'aménagement

Voir paragraphe 4.6) *Autres dispositions et précisions sur la traduction du parti d'aménagement.*

Traduction règlementaire par zone

ZONE 1AU (zone d'urbanisation nouvelle)

Objet	Règlement PLU	Règlement POS	Contenu de la limitation et objectifs
Art.1 et 2 Occupation du sol	Projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et soumis à obligation de réalisation d'ensemble.	--	Exclusivité pour de habitat : constructions à usage industrielle, commercial ou artisanal interdites
Art. 6, 7, 8 et 9 Implantation du bâti	Recul : 3m minimum, 10m maximum par rapport aux voies + retrait de l'alignement de 3m pour les portails	--	Les précisions apportées vont permettre de mieux coller à la réalité des implantations déjà réalisées.
Art. 10 Hauteur du bâti	Maximum 7m à la l'égout du toit	--	Limitation de la hauteur pour maintenir le tissu tel quel
Art. 11 Aspect extérieur	Réglementation des façades, toitures	--	Règlement proche de la zone UA
Art. 14 COS	Pas de COS	--	RAS

5.4) Les zones agricoles

Quelques points de références

- L'espace rural de la commune est composé d'espaces naturels et agricoles.

L'espace rural constitue la grande partie des espaces naturels de la commune. Mais l'activité agricole le marque fortement.

- Maintenir sur la commune l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains renvoie au choix de la commune de reconnaître la qualité de certains espaces et notamment ceux agricoles. La prise en compte de la qualité des espaces et de la nature des sols garantie la pérennité du territoire agricole.

Le zonage vise à traduire la volonté politique de maintenir et de protéger cette activité (cf. Orientation n°3 du PADD item 2 : "Maintenir les terres agricoles reconnues pour leur potentiel agronomique et pérenniser l'activité").

- La prise en compte de la vocation des espaces qui font le territoire s'est traduit notamment par la différenciation des zones A et N. Valoriser le développement de la commune mais pas au prix de dégrader l'existant et de rendre difficile la gestion du territoire.

- Le maintien de l'activité agricole nécessite la reconnaissance par le zonage du PLU d'une grande partie du territoire en référence aux pratiques agricoles existantes (causses, combes). La finalité du zonage vise à traduire la volonté politique de maintenir et de protéger cette activité, ressource pour la commune. La commune souhaite être en accord avec l'article L.112-3 du code rural qui a pour objet le maintien des espaces agricoles.

- En plus d'être une activité du territoire, l'activité agricole participe fortement à la préservation du cadre de vie de la commune et son identité rurale.

Au même titre que les zones naturelles, les zones agricoles apportent une plus value qualitative dans le sens où le PLU s'attache à concilier maintien de l'agriculture et préservation des paysages.

- L'activité agricole demeure un secteur économique important sur la commune même si en termes de surface agricole utilisée (SAU) elle ne représente pas une largement superficie communale (~24%). Il a donc été choisi de préserver au maximum les zones à vocation agricole pour favoriser et assurer la pérennité de cette activité.

Il a été attaché une importance particulière à la notion de préexistence des activités et des habitations (c'est-à-dire l'éloignement des activités agricoles par rapport aux habitations et inversement) pour garantir la tranquillité et le respect de tous.

- Les changements de destinations et réhabilitations sont autorisés pour certains bâtiments en zone agricole. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'exploitation agricole. Les bâtiments désignés présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial.

Le changement de destination vise à maintenir le bâtiment et à assurer la préservation des principales caractéristiques du bâtiment désigné.

A l'heure actuelle un seul bâti a fait l'objet d'un tel recensement à Flaujac-Poujols. Sa transformation en habitation est possible (résidence principale, résidence secondaire, gîte,...).

La commune veut permettre des structures touristiques (cf. orientation 3 item n°3) et conserver son patrimoine : le recensement de bâtiment en changement de destination permet en partie de répondre à ce choix.

Il est à noter que la plupart des constructions isolées à réhabiliter se trouvent en zone N du PLU.

Le zonage

- La préservation des espaces agricoles se traduit par un zonage qui prend essentiellement en compte l'utilisation actuelle du sol. L'agriculture en combe, ainsi que l'agriculture de cause sont identifiées par une zone A et marquent la présence de terres arables, de vignes.

- Les activités agricoles sont insérées dans le zonage A afin de garantir le maintien des exploitations voire leur développement. Les sièges d'exploitation et les terres y attenantes sont classées en agricole.

- Le classement des terres agricoles a été réalisé essentiellement à partir des déclarations PAC 2010 (données publiques accessibles). Cette référence est apparue comme essentielle afin de

mettre en valeur l'outil de travail des exploitants actifs sur le territoire. Dès que possible il a été choisi de mettre en avant l'activité agricole existante.

A noter que dans le hameau de Coustals, en reconnaissance de l'utilisation du sol, il a été ajouté suite à l'enquête publique la parcelle 1219 et partiellement la parcelle 838 en zone A car exploitée par un agriculteur.

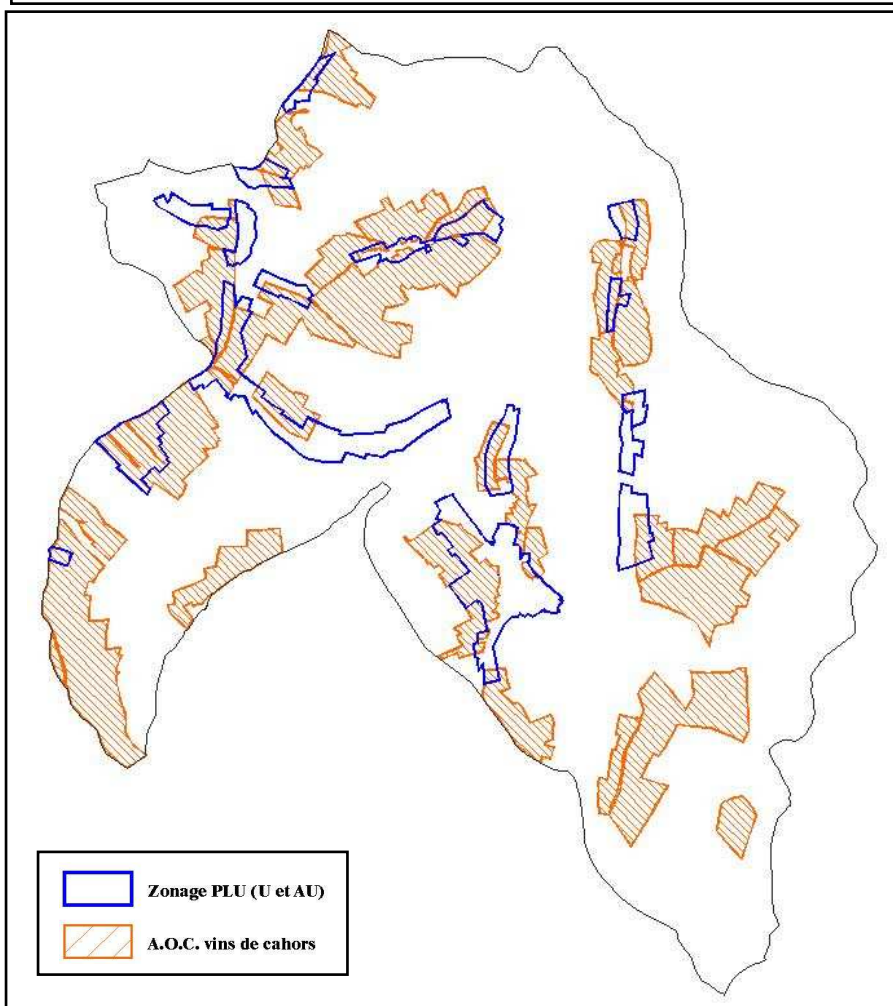
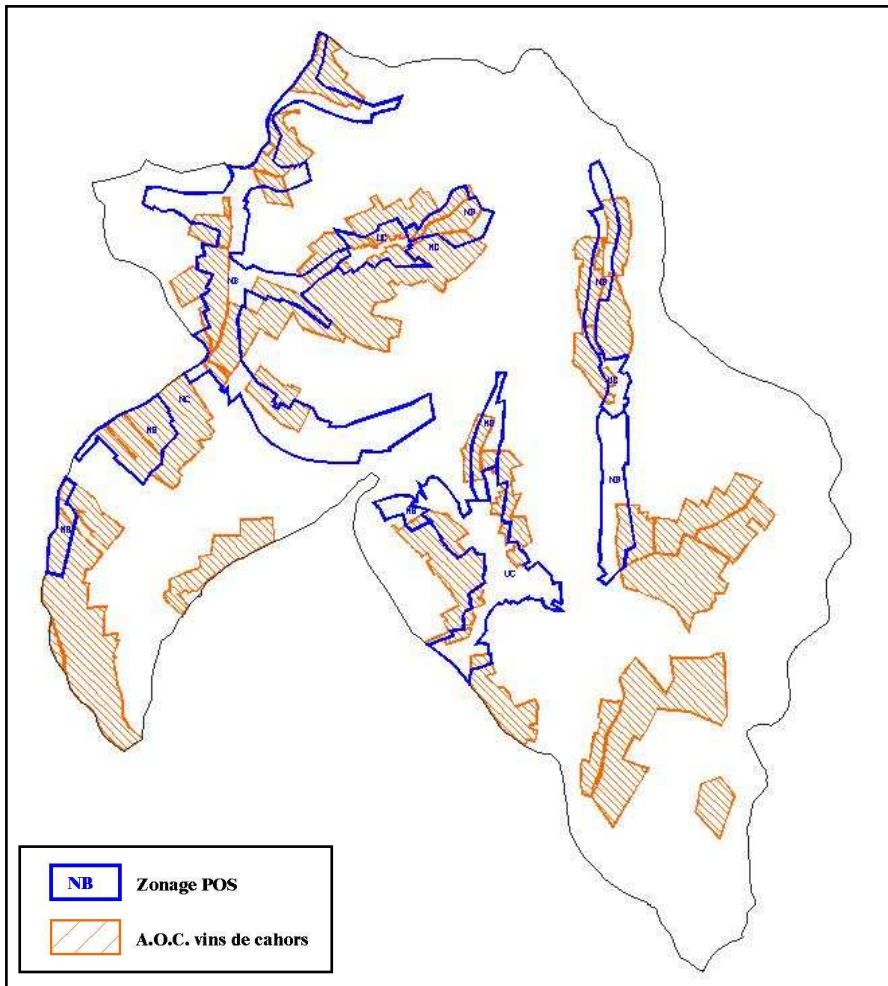
- Environ 39% la commune est classé en zone A (499ha). A noter que 0,4% de la zone A est spécifiée inondable (Api) et 6,4% est spécifiée en zone agricole protégée (interdiction de toute construction). La zone Ap s'explique pour la qualité agricole et paysagère du site recensé. Il s'agit de combes ou d'espaces agricoles particuliers. Les espaces escarpés sont marqués par des courbes composant des rubans de prairie ou de terres labourables qui trament notamment les fonds de vallons. En référence au PADD, ces sites sont donc identifiés en Ap. Il existe également quelques espaces en vignes comme au village à Ouest de la zone UB, dont le rôle paysager est important.

- *Prise en compte des zones AOC* : comme indiqué dans le diagnostic du présent rapport, la commune est concernée par 3 AOC **qui couvrent entièrement la commune** :

- AOC Cabécou de Rocamadour,
- AOC Bleu des Causses,
- AOC vin de Cahors.

Ce dernier est le seul présent d'où l'importance du recensement en zone A des espaces en vignes. Toutefois, il s'avère que sur la commune la qualité des vignes est variable et que les zones NB au POS se localisent pour beaucoup sur les terres de vignes. Dans le projet de PLU, la présence de vignes a été prise en compte et la réduction des espaces constructibles permet dans certains secteurs de commune de réduire l'impact du POS en les affranchissant du droit à construire (Secteurs de Pech Jambon, La Quintarde, Camp de Jammes, Vayrols, Tour de Vayrols, Pech Delmet,...).

En limitant la profondeur des zones U notamment des zones UB, le projet de PLU réduit l'impact annoncé par le POS sur les zones délimitées AOC.



Le règlement

Quelques points de repères

- Le caractère de la zone A se définit comme suit : « Secteur équipé ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » ; l'objectif de la zone A est de pouvoir favoriser l'activité agricole mais aussi de permettre les constructions liées et nécessaires à l'activité et exploitant ainsi que leurs annexes.

En plus : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

- Le fait que la législation autorise les agriculteurs à diversifier leurs activités ne conduit pas à autoriser la construction, par des agriculteurs, de bâtiments qui ne sont pas affectés à l'exploitation agricole dans les zones agricoles. C'est la raison pour laquelle le Conseil d'État a réaffirmé (CE, 17 février 2007, req. N° 282 398), que le fait qu'un certain nombre d'activités (gîtes ruraux, hôtellerie à la ferme...) constituent, pour le droit social agricole, des prolongements de l'activité agricole n'autorise pas à délivrer un permis de construire dans des zones A des PLU. De fait, le règlement de PLU de Flaujac-Pujols, n'autorise pas les constructions, extensions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, tels que gîtes, camping.

- Pour les zones Ap et Api (présentant des espaces inondables), toute construction nouvelle est interdite afin de conserver l'intégrité du site.

- Pour les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole (et leurs annexes) en zone A, le règlement insiste sur la qualité architecturale et précise notamment que l'emploi à nu des matériaux n'est pas possible afin de s'assurer d'une meilleure intégration paysagère des bâtiments.

- Pour les constructions d'habitation, les exigences souhaitées dans les zones constructibles agricoles en termes de volume et de qualité sont les mêmes que pour les zones constructibles, toujours pour une meilleure intégration dans le paysage de la commune.

- Afin de prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées il est :

- supprimé en article 6 le recul minimum de 10m par rapport à la voie pour toutes constructions dans l'espace agricole, et imposé un recul maximum de 15m par rapport à la voie dans l'objectif d'éviter des aménagements excessifs à partir de la voie,
- supprimé la mention imposant 5m minimum entre deux bâtiments d'une même unité foncière (article 8) qui s'oppose aux formes urbaines des "mas" agricole traditionnels,
- insisté sur l'intégration paysagère de toutes les constructions en obligeant la réalisation d'une haie végétalisée d'essences locales en article 11.

- Pour les constructions en changement de destination, il est règlementé leur aspect architectural dans l'article 11 du règlement.

- A noter qu'à la demande du concessionnaire autoroutier ASF le texte suivant a été introduit en zone A et N bordant la A20 : " Concernant la zone couvrant le domaine autoroutier concédé relatif à l'autoroute A20, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris

classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaire au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier".

Traduction réglementaire par zones

ZONE A, Ap Api, (zones agricoles)

Objet	Règlement PLU	Règlement POS	Contenu de la limitation et objectifs
Art.1 et 2 Occupation du sol	Zone spécifique agricole. Pour la zone Ai et Api : soumis au risque inondation Pour la Ap : aucune construction exceptée les constructions d'intérêt général.	--	L'agriculture doit être protégée, les articles 1 et 2 respectent le code de l'urbanisme et notamment les articles R111-4, R123-7 et R111-21. L'autorisation de changement de destination permettra de mieux protéger le petit patrimoine rural.
Art. 6, 7, 8 et 9 Implantation du bâti	15m maximum par rapport à la voie ; 100 par rapport à la A20.	- Recul / CD6 de 15m m minimum ; autre voie : 10m - construction en retrait des limites séparatives de 3m minimum	Volonté de favoriser un tissu aéré en campagne
Art. 10 Hauteur du bâti	- construction d'habitation : 7m à l'égout - construction agricole : 10m à l'égout	Hauteur 7m à 9m et possibilité de dépassement de 2m pour les saillies (pigeonnier,...)	Possibilité de dérogation pour installations techniques nécessaire à la destination de la zone (ex silos)
Art. 11 Aspect extérieur	Réglementation des façades, toitures pour les habitations et les bâtiments agricoles Renforcement des clôtures végétalisées	Intégration des constructions aux lieux avoisinants	Intégration des constructions au site
Art. 14 COS	Pas de COS	Inchangé	RAS

4.5) Les zones naturelles

Quelques points de références

- Le PADD de Flaujac-Poujols affirme le souhait du territoire de tenir compte des potentiels de la commune dont les potentiels patrimoniaux. Les espaces naturels font partie intégrante du patrimoine de la commune. A ce titre cette dernière affiche dans son PADD notamment : "Prendre en compte les espaces naturels et la mosaïque des paysages".

- La protection des espaces naturels se veut de plusieurs formes. Elle se traduit par le zonage graphique, par des protections de type espaces boisés classés ou encore L123-1-5 7°.

Mais aussi par le cantonnement de l'urbanisation autour du village, des hameaux et des groupes de constructions existants, afin que les espaces naturels soient au maximum respectés. Se traduit alors la volonté commune de préserver des espaces naturels et paysagers qui font l'atout et l'attrait de la commune même si parfois cela n'est pas évident au vu de l'antériorité du POS.

A noter aussi que les espaces naturels ont un rôle dans l'activité touristique du territoire communal. Leur préservation est donc aussi économique. Des chemins de randonnées traversent le territoire (dont 2 GR) et la commune appartient depuis peu au Parc Naturel des Causses du Quercy.

- Mais la zone N de la commune représente en priorité les espaces au caractère sensible au niveau environnemental ou écologique.

Ces secteurs sont des niches écologiques importantes et donnent une connaissance plus détaillée des valeurs écologiques des lieux. Certains de ces espaces participent au maintien de l'identité naturelle de la commune.

Afin de suivre le principe de développement durable, il a été choisi de classer au maximum ces secteurs en zone naturelle. Ainsi, les dispositions prévues au PLU permettent de respecter les grands équilibres écologiques des zones naturelles. Il est fait une place à part pour certaines combes ou Pechs (dont ceux qui ont un rôle incontournable dans les vues).

Le maintien du patrimoine paysager se traduit aussi par la préservation d'éléments tels que : les zones de co-visibilités et les points de vue parfois protégés (au titre de l'article L.123-1-5 7°) mais aussi par la préservation des zones constructibles situés en lignes de crêtes (comme les zones UB) dont l'un des côté de la route n'est pas défini en constructible. Il se traduit également par la non reconduction de la constructibilité entre POS et PLU (Pech Delmet, Combenègre, Pech de Jammes, Les Coustals,...).

De plus, ne pas densifier un bâti déjà bien présent et de laisser des passages (des espaces "de respiration"), des secteurs constructibles au POS ont été suspendus dans le PLU et passés en N (secteur en transition de Tour de Vayrols et Camp de Jammes, Pech Delmet, Les Coustals, Pissepourcel, Camp Terrisse,...).

- Le vallon du Tréboulou a été conservés en axe bleu par un classement en zone Ni. Cette mesure contribue à respecter le SDAGE Adour-Garonne (Article L212-3 à L212-7).

Il en va également de même pour les zones de bois principalement conservées en zone naturelle. Les forêts ont un rôle biologique. Elles sont de véritables corridors verts (circulations animales et végétales).

- La zone naturelle comporte aussi des particularités. Il existe au cœur de la zone naturelle au sud de la commune un équipement sportif : le stade.

Le zonage

- La zone N représente une superficie importante. La zone N, au sens strict, définit essentiellement des espaces à vocation naturelle et forestière. Une large partie de la commune est classée en zone N en reconnaissance de la nature des sites. Il n'existe pas toutefois sur la commune de site Natura 2000, ni à proximité. Par contre, il existe deux Znieff de 2^{ème} génération en bordure du territoire. Ces Znieff sont principalement contre des zones N voire A définies dans le PLU.

Quelques constructions se trouvent dans la zone N. Même si l'objectif n'est pas d'autoriser ponctuellement la création de nouvelle construction comme l'article R123-8 du code de l'urbanisme³⁴, la commune veut permettre le maintien et/ou la réhabilitation de celles existantes de manière dans l'espace naturel du territoire.

Le projet de PLU définit 51,7% du territoire en zone N pur (dont 2,3% est inondable). A cela il faut ajouter la zone de loisirs NL de 2,4 ha (soit 0,2%) qui identifie le stade existant situé dans un écrin de verdure en entrée de commune sud.

- Le cœur de la commune est largement en zone naturelle et prend en compte les vallées sèches et leurs pentes par la définition d'espaces en N.

- La commune compte de nombreux espaces boisés et la plus grande partie a été identifiée en zone naturelle : combes, espaces escarpés ou de drainage naturel des eaux. Leur rôle écologique est ainsi respecté et identifié. Ces espaces constituent des refuges pour la faune ou certaines variétés végétales. Eléments du paysage, ils participent aussi au bien-être des habitants de la commune.

Les combes dans leur partie non agricole (définie en Ap) sont pour beaucoup naturelles et d'un boisement dense même si leur qualité n'est pas remarquable. Leur identification et leur maintien permet d'assurer leur écosystème voire les écotones du territoire. Cela permet aussi de garantir leur rôle de corridor vert, soutenu par le Grenelle de l'environnement.

- A noter que peu d'espaces ont été classés en Espaces Boisés Classés sur la commune, au vu de la qualité des bois (bois essentiellement taillis de chênes). Les élus ont choisi de ne recenser que quelques sites en reconnaissance d'une qualité particulière (boisement proche du village, parc arboré...).

- Seul le ruisseau du Tréboulou jalonne le territoire communal sur sa partie orientale. Le Tréboulou est recensé en zone N et plus exactement en zone Ni car son bassin est qualifié d'inondable. La zone Ni du Tréboulou a été largement définie à son lit et ses berges. Ce rideau naturel garanti le maintien des écosystèmes en place dont sa ripisylve.

Ainsi, les décisions et programmes édictés par le SDAGE en matière de protection des milieux du domaine fluvial sont compatibles avec le PLU.

Précisons, que les captages du Tréboulou sont tous situés en zone N pour les périmètres immédiats. A proximité, il est recensé dans un rayon de 200m essentiellement des zones N voire des A ou Ap.

³⁴ R.123-8 : "[...] des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages".

- Pour identifier les équipements sportifs liés au stade de foot (et son local) il a été créée une zone NL. Le choix des élus est de maintenir ce site vert, présentant peu de contrainte pour l'environnement voisin. Ce site a donc été défini de manière à part entière en NL (naturel de loisirs) d'autant plus qu'il est situé avant l'entrée de commune Sud et qu'il présente un cadre naturel affirmé. Excepté dans sa partie Nord, la zone NL est située contre une zone N. A noter également que le bois jalonnant le Sud de la zone NL a été identifié au titre de l'article L.123-1-5 7°. En effet, ce dernier apporte au site de loisirs un écrin végétal et paysager permanent. Cette plus-value est à mettre en avant avec le projet communal de la "maison du marcheur" dont l'objectif est de capter randonneurs et pèlerins du GR65 qui passent juste devant le stade de foot.

Le règlement

Quelques points de repères

- L'objectif du règlement général de la zone N est de permettre la protection des espaces à vocation naturelle, puisqu'ils font partis de l'identité de la commune. Dans le règlement la définition générale du secteur N indique : « ces zones constituent des espaces naturels et forestiers qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent ».

- Les constructions d'habitation qui se situent en zone N ont la possibilité d'évoluer. Le règlement ne les gèle pas. Il interdit les constructions nouvelles, mais n'empêche pas celles existantes à la date d'approbation du PLU d'évoluer et de s'étendre. A noter qu'afin de prendre en compte la notion de constructibilité limitée et la jurisprudence existante, il est précisé en article 2 que le bâti pourrait évoluer dans la limite de 30% de la surface existante :

"L'adaptation, la réfection, la reconstruction après sinistre, l'extension des constructions ou des installations existantes à la date d'approbation du PLU à la condition de ne pas étendre de plus de 30% la surface existante du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU".

- Il est précisé que les réhabilitations doivent être réalisées dans le respect des espaces environnements paysagers et naturels. Il est indiqué dans l'article 2 que les changements des destinations ne sont autorisés qu'à *"condition qu'ils aient pour effet la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti et sous réserve de la capacité en réseaux et de ne pas porter atteinte à la préservation des espaces naturels et paysagers"*.

- La zone Ni permet d'afficher le caractère inondable de la zone et de définir ses conditions.

- La zone NL a pour vocation l'accueil de structures de loisirs, de sport et de tourisme. Ainsi, afin qu'elle ait une vocation quasi exclusive pour ces domaines, il est précisé, dans le règlement les quelques autorisations sous condition :

- "Les constructions à usage d'habitation de loisirs et les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées à l'activité de loisirs ou de sports ou de tourisme et qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et la création d'annexes à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat".

Traduction réglementaire par zone

ZONE N, Ni, (zones naturelles)

Objet	Règlement PLU	Règlement POS	Contenu de la limitation et objectifs
Art.1 et 2 Occupation du sol	Interdiction de constructions nouvelles excepté pour les services publics; extension et réhabilitation autorisées sous conditions	Inchangé	Spécialisation des sites
Art. 6, 7, 8 et 9 Implantation du bâti	- Alignement aux bâtiments existants ou retrait au moins égale à la hauteur - Recul de 5 m par rapport limites séparatives	- Recul / voie : 10m - construction en retrait des limites séparatives de 3m minimum	RAS
Art. 10 Hauteur du bâti	- Hauteur en fonction intégration dans le site	Hauteur 7m et possibilité de dépassement de 2m pour les saillies	RAS
Art. 11 Aspect extérieur	- Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions sont exclues - Certaines teintes proscrites - toitures comprises entre 30% et 35% (sauf pigeonier)	--	Intégration des constructions à venir à l'existant
Art. 14 COS	Pas de COS	Inchangé	RAS

ZONE NL, (zones naturelles de loisirs, sport, tourisme)

Objet	Règlement PLU	Règlement POS	Contenu de la limitation et objectifs
Art.1 et 2 Occupation du sol	Création des secteurs NL spécifiques but reconnaissance des activités existantes et du projet de maison du marcheur	Zone plus spécifique que dans le POS	Limiter certaines activités à des périmètres bien précis

Art. 6, 7, 8 et 9 Implantation du bâti	- Retrait : 10 m min de la voirie	--	Eviter les constructions de loisir trop près des voies de circulation
Art. 10 Hauteur du bâti	Maximum 7m à la sablière	--	Limitation en référence aux activités existantes et à leur environnement
Art. 11 Aspect extérieur	- Adaptation au site - tenir compte de la topographie		Donner une souplesse pour les installations mais permettre une intégration au site
Art. 14 COS	Pas de COS	--	RAS

4.6) Autres dispositions et précisions sur la traduction du parti d'aménagement

AUTRES DISPOSITION ET OUTILS DU PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et leur condition d'ouverture

- Le PADD peut être complété par des orientations d'aménagement et de programmation relatives à un "quartier" ou secteur à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou aménager. Les orientations d'aménagement peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (cf. l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Au titre de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit exposer les motifs de délimitation des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour la commune de Flaujac-Poujols, une seule Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été réalisée. Elle concerne la zone 1 UA définie au village. En effet, même si le village compte une zone UB importante à l'arrière de l'école (propriété de la commune), les élus ont fait le choix de ne pas présenter d'OAP sur la zone UB afin de laisser une ouverture maximale aux projets à venir. Et ce d'autant plus qu'elle attend de la future étude cœur de village de travailler sur la destination de ce site.

- L'orientation définie pour la zone 1AU a pour objet d'indiquer l'organisation générale souhaitée. L'objectif est essentiellement de structurer l'espace constructible afin d'optimiser l'aménagement interne du secteur considéré, et voire de ne pas enclaver des parcelles situées au-delà.

Ainsi dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation trois principes majeurs fondent l'aménagement des secteurs :

- permettre l'accueil de nouvelles populations,
- optimiser l'espace constructible,
- assurer l'intégration paysagère.

La note explicative attachée au schéma donne les motifs de mise en place de ces espaces. L'objectif est de rendre cohérent l'aménagement avec l'environnement du lieu et de positionner

les voiries et/ou les liaisons douces de façon à créer du lien social entre les espaces constructibles et équipements publics.

LOCALISATION

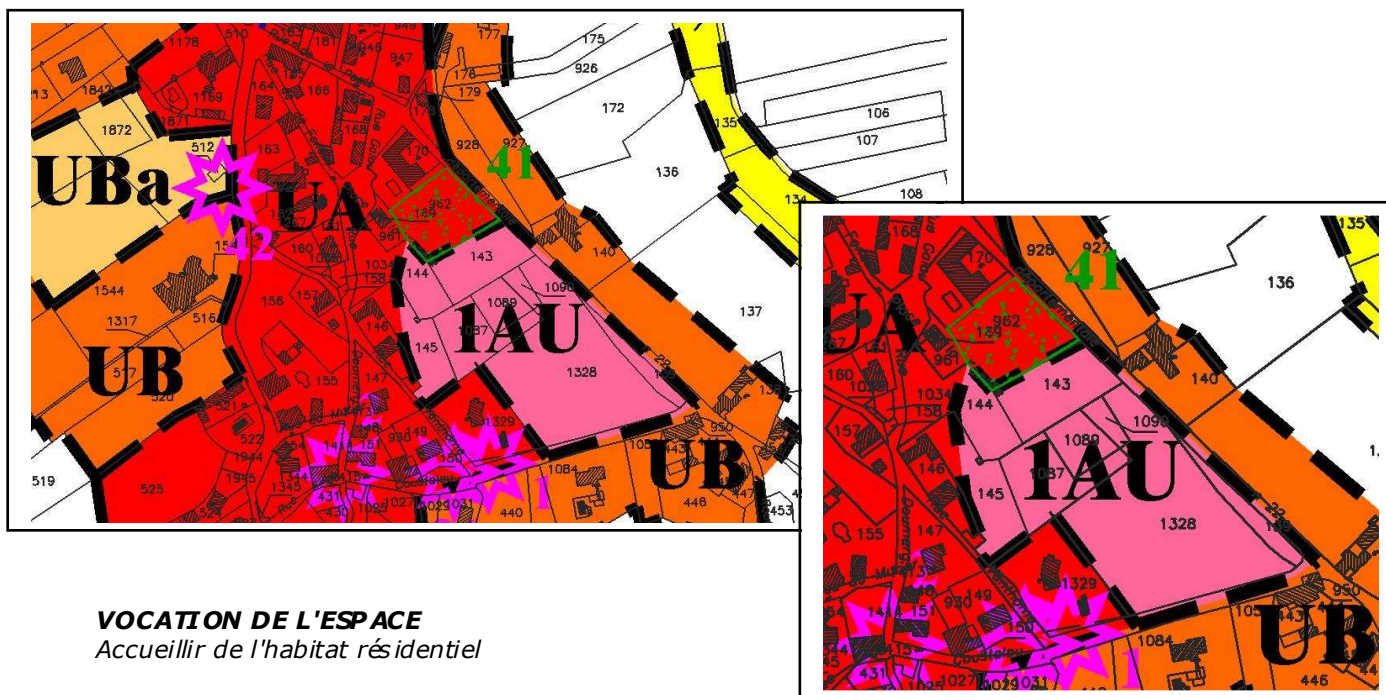
Entre les premières maisons de l'entrée de commune et le cœur du village

SUPERFICIE DISPONIBLE

Environ 1,4 ha (surface brute)

OBJECTIF RECHERCHE

Conforter le village en optimisant le foncier disponible



VOCATION DE L'ESPACE

Accueillir de l'habitat résidentiel

PRINCIPE DE DESSERTE

La création d'une voie de desserte interne sera nécessaire afin de limiter les accès directs à partir de la route départementale. Cette voie de desserte pourra être utilement aménagée afin de faire en sorte de palier au problème de sécurité au niveau du carrefour actuel de la RD et de la rue du Coustalou qui est en sens unique (sens montant vers le village).

En fonction de la nature de cette voie (desserte de la zone 1AU uniquement ou desserte de la zone 1AU+ de la rue du Coustalou), elle pourra être envisagée en sens unique (à l'image des voies du village) ou à double sens.

Un cheminement doux pourra utilement être étudié afin d'assurer un accès privilégié vers les équipements publics (école, équipements de sport et loisirs,...).

DENSITE RECHERCHEE

Un aménagement d'ensemble permettra de programmer une structuration optimale du site.

L'aménagement devra s'opérer selon un principe de densification tout en étant en adéquation avec les formes urbaines présentes dans le secteur. Toutefois, il est rappelé que le village est en assainissement autonome et que le terrain est en pente.

Environ 8 constructions pourront être programmées dans la zone 1AU : leur forme et leur volume devront présenter une simplicité de volume et pourront favorablement s'inspirer des formes des constructions traditionnelles anciennes du village.

INTEGRATION AU SITE

L'objectif de l'aménagement sera de prévoir l'urbanisation de la zone en pensant son intégration dans son environnement immédiat, en assurant notamment une adéquation entre les constructions nouvelles et les constructions traditionnelles anciennes du village.

Les constructions gagneront à être alignées à la voie et implantée perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux.

La couleur des façades du bâti à venir devra être dans les tons des constructions traditionnelles anciennes du village. De même pour les toitures, dont les faitages devront être perpendiculaires ou parallèles aux courbes de niveaux.

AMENAGEMENT

Les déblais/ remblais (exhaussements/affouillements) devront être limités même si toutefois ils seront inévitables pour la création de la voie de desserte ou d'annexe tels que les piscines.

Le bâti nouveau comme la voie à créer devront s'adapter à la pente et aux courbes de niveau : un demi-niveau pourra utilement être réalisé pour les constructions.

Le nombre de lot devra être adapté en fonction de l'aménagement envisagé mais aussi en fonction de la capacité d'absorption des eaux de pluies, la densification et l'imperméabilisation des surfaces induisant d'avantage d'aménagement pour assurer un écoulement des eaux.

PRINCIPE PAYSAGER

Le rideau végétal existant le long de la route départementale devra être conservé.

La haie végétalisée le long de la rue de Coustalou bien que peu dense devra être maintenue ou reconstituée à partir d'essences locales.

La nouvelle voie interne qui desservira les constructions devra être arborée à partir d'essences locales.

L'espace boisé situé au Nord-Ouest de la zone 1 AU devra être en partie conservé pour assurer une meilleure intégration du bâti mais aussi afin de préserver une espace tampon entre les constructions existantes et celles à venir. La partie conservée pourra devenir un espace public commun.

La zone 1AU, se veut contrainte par **l'obligation d'aménagement d'ensemble**. En effet, il apparaît nécessaire que les propriétaires organisent et structurent le site afin que le foncier soit optimisé.

Il faut rappeler que cette zone est relativement bien placée par rapport au centre du village mais également en début d'entrée de commune. Son intégration doit donc être assurée.

Les éléments à conserver sont essentiellement au niveau du paysage. Il est nécessaire que le rideau végétal existant le long de la RD soit maintenu. Il constitue une zone tampon et habille l'enveloppe des parcelles de la zone 1AU. Son maintien permettra de gagner en qualité d'intégration au site mais aussi en termes d'environnement (maintien d'une haie qui abrite souvent une petite faune).

La valorisation de la zone 1AU est par ailleurs importante car elle pourra apporter quelques foyers supplémentaires au village. Les élus ont pris le parti de suivre les demandes des services d'état pour ce secteur : imposer une opération d'ensemble. Par contre, ils ont fait le choix pour finir de ne pas proposer de schéma d'aménagement afin d'une part de permettre une programmation de l'opération plus aisément dans l'enveloppe végétale à conserver et afin que le groupe de propriétaire puisse être décideur sur un projet commun.

Il n'en reste pas moins que les élus ont conscience du coût que peut avoir une opération d'ensemble pour les propriétaires et ne peuvent garantir que ceux-ci seront en capacité de se lancer dans un tel projet même si la commune a tenté de les sensibiliser sur le sujet. Pour essayer d'impulser la mise en œuvre de ce projet la commune pense accompagner les propriétaires vers des outils tels que l'Association Foncière Urbaine (AFU) qui permet de réaliser un projet commun avec les professionnels de l'aménagement mais aussi d'avoir des avantages fiscaux.

Les emplacements réservés

- L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle ayant initié la réserve. L'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme

prévoit en contrepartie la possibilité pour le propriétaire du terrain concerné, de mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acheter le bien.

- Des emplacements réservés (ER) sont prévus sur le territoire de Flaujac-Poujols.

Afin de prendre en compte l'existant et de pouvoir mettre en valeur le potentiel d'aménagement, la commune a choisi de fixer des emplacements réservés. L'idée est de planifier et de prévoir.

Les ER de la commune ont pour objectif essentiel de permettre :

- Equipements collectifs ou espaces publics (3 emplacements réservés),
- Aménagement de plateforme de retournement (5 emplacements réservés),
- Aménagement de carrefour (8 emplacements réservés),
- Aménagement de la voirie et carrefours (5 emplacements réservés),
- Liaisons douces (1 emplacement réservé),
- Aménagement public et zone de loisirs (1 emplacement)

- Ces emplacements réservés permettent de gérer et d'anticiper les besoins sur le territoire en matière d'équipements et d'infrastructures. Ils répondent indirectement aux orientations du PADD : créer du lien social, améliorer la sécurité, réaliser des aménagements publics ou d'intérêt collectif, ...

Ils permettent également, dans le projet de la commune :

- de répondre au besoin en structure public au village et au Pech Jambon pour créer des équipements et renforcer le lien social,
- de répondre au besoin en matière de voirie et sécurité qui s'expriment à différents niveaux et de différentes manières sur le territoire : créer des plateformes de retournement dans les espaces d'habitat existants pour que les véhicules de plus gros gabarits puissent faire facilement demi-tour (camion poubelle, camion de défense incendie,...); améliorer la circulation générale du territoire (ER n°1 et 2, ER n°12, ER n°18, ...)
- de répondre aux besoins en diversification de l'offre en déplacement : mise en place des amorces de liaisons douces entre la mairie et l'école, puis les tennis et le stade de foot par l'intermédiaire du GR65 qui passe au Sud-Ouest du village.

Plus spécifiquement :

- l'emplacement réservé n° 17 à pour objet de mettre en valeur la zone de loisirs et les équipements publics à proximité direct du village,
- l'emplacement réservé n°15 à pour objet de répondre au besoin d'aménager une aire de stationnement car lors des cérémonies à l'église située toute proche les véhicules sont stationnés en bord de route sur plusieurs centaines de mètres,
- l'emplacement réservé n° 13 à pour objet de permettre un équipement public ou d'intérêt collectif qui donnera la possibilité aux élus d'envisager différents projets et si besoin (et si l'étude spécifique du village le conseille) la mise en œuvre de logements sociaux.

A noter que le Conseil Général a demandé à ne pas être bénéficiaire des emplacements réservés indiqués dans le PLU arrêté considérant que les aménagements destinés à sécuriser les carrefours des voies départementales concernent des voies communales. L'actuel bénéficiaire des ER est donc aujourd'hui exclusivement la commune.

Il est précisé par ailleurs que :

- à la demande du Conseil Général, l'emprise de l'ER n°18 a été ajusté,
- les références des parcelles réservées pour l'ER n°18 et n°19 sont réidentifiées (puisque une erreur de transcription s'était glissée).

Espace Boisé Classé (EBC)

La commune recense des espaces boisés de différentes natures. Une partie de ces boisements, reconnue pour sa valeur écologique et/ou paysagère, fait l'objet d'un classement comme Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Article L130-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements [...]* ».

L'intérêt de cette procédure est de permettre d'assurer la conservation des bois dans des espaces même urbanisés. Cette mesure permet de protéger efficacement le couvert forestier en empêchant des travaux qui le réduiraient. Les bois font partis des espaces qui participent à la biodiversité de la commune.

La commune connaît essentiellement des bois de taillis sans grande valeur ou sans grande qualité. Les espaces de boisements ayant un rôle plus particulier au niveau du paysage ou étant composés de spécimens bien marqués ont été privilégiés et classés en EBC. Les espaces non agricole et présentant des espaces naturels dont des bois ont été prioritairement classés en zone N. Par contre, les élus ont estimés que leur qualité actuelle ne justifiait pas de leur octroyer une protection supplémentaire en EBC.

Les EBC identifiés sur la commune ne concernent pas d'arbres isolés. Les EBC protègent :

- un bois qui marque la transition entre la zone UB (propriété de la commune) et un espace agricole classé en Ap présentant des vignes au rôle paysager intéressant,
- un parc privé situé au lieu-dit Pech de Larouselle.

Le petit patrimoine (cf. L123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme).

Il s'agit d'éléments qui sont repérés au titre de leur caractère remarquable et structurant dans la commune, tant en termes architecturaux que paysagers.

Ainsi, pour maintenir son cadre de vie et son patrimoine, la commune a identifié des éléments architecturaux et paysagers à préserver qui font l'originalité de son territoire.

Ont été recensés une quarantaine d'éléments répartis sur l'ensemble de la commune, appartement aux domaines différents :

Patrimoine rural :

- grange, grangette,
- pigeonnier,
- gariotte,
- travail,
- four,

Patrimoine religieux :

- croix,
- presbytère,
- église,

Patrimoine lié à l'eau :

- lac,

- fontaine,
- lavoir,
- résurgence,
- abreuvoir creusé dans le sol,

Patrimoine paysager :

- point de vue,
- zone boisée,
- parc boisé,
- arbre isolé (chêne, érable),

Patrimoine architectural :

- maison de maître et son parc,
- tour,
- bâtiment de la mairie.

Ce petit patrimoine fait partie des éléments qui font le caractère et toute la spécificité de la commune. Une photo a été associée dès que possible à chaque élément protégé (cf. pièces n°5 du présent dossier de PLU).

Les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'urbanisme. Les éléments boisés sont soumis à autorisation de défrichement au titre de l'article L.311-1 du code forestier.

A noter que les éléments de patrimoine n°6 (croix) et 38 (château) ont été repositionnés sur le plan entre arrêté et approbation du PLU puisqu'une erreur graphique s'était glissée.

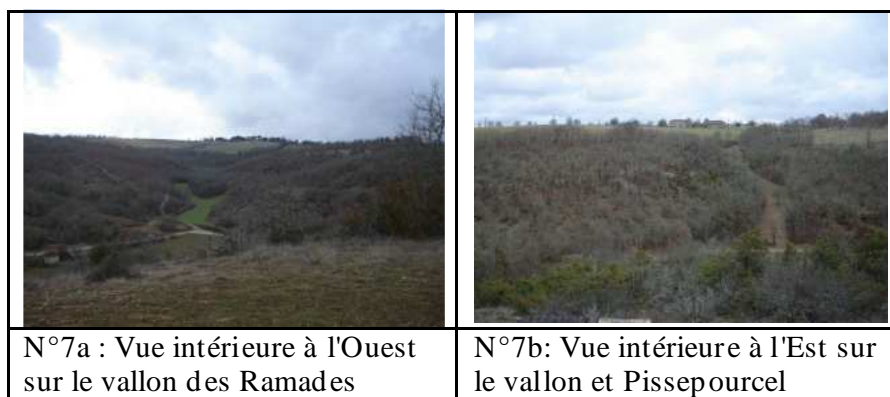
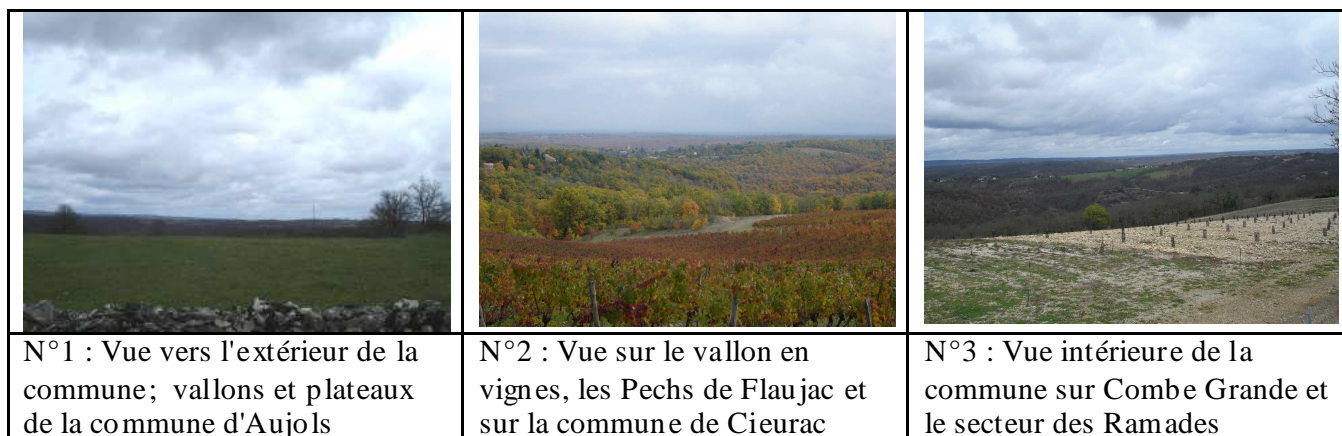
Points de vue

Pour marquer les principaux lieux de co-visibilité il a été identifié des points de vue dans différents sites du territoire. La commune compte de nombreux Pech dominants depuis lesquels certaines vues sont remarquables et permettent d'observer vallons, vallées ou d'autres lignes de crêtes. Il est apparu essentiel aux élus d'en marquer le caractère.

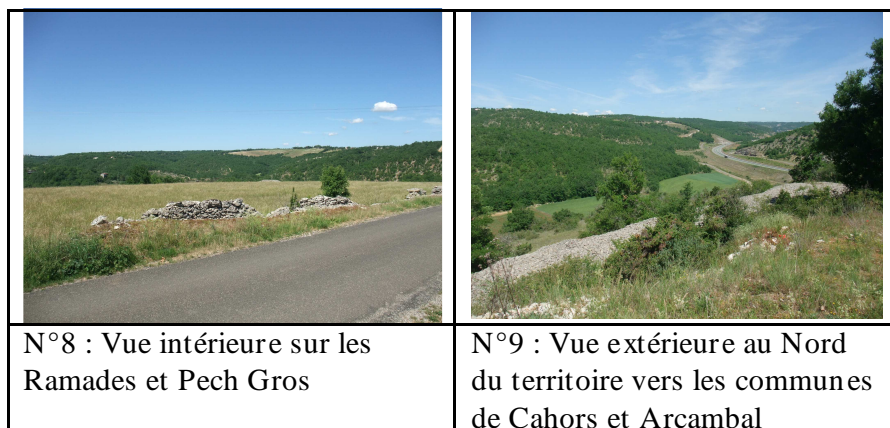
Pour leur protection ils sont soumis aux dispositions de l'article R421-23 du code de l'Urbanisme.

N° du plan	Lieu-dit
1	Combenègre
2	Voie communale n°8
3	Pech de Jammes
4	Chemin rural dit des Ramontets
5	Tour de Vayrols
6	Vayrols Sud
7	Les Ramades
8	Pissepourcel
9	Les Coustals

A la demande des Personnes Publiques Associées il est apporté des précisions sur les points de vue protégés :



A noter que le point de vue n°7 a été relocalisé suite à l'avis de Service puisque mal positionné d'environ 200m.



Murs et murets en pierre

Les murs et murets traditionnels en pierre sèche sont très nombreux sur la commune. Afin qu'ils soient respectés même dans les secteurs qui aujourd'hui vont accueillir de la construction il est indiqué une mention particulière dans le règlement écrit dans la plupart des articles 11 : "*Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus. Des ouvertures pourront être autorisées pour permettre la création d'accès des véhicules*".

Réglementation élément de petit patrimoine

Afin d'apporter des précisions sur la préservation des éléments de patrimoine, leur conservation est règlementée. Il a été choisi de fixer un cadre même pour les éléments végétaux.

La rédaction suivante est indiquée dans le règlement :

Pour les éléments recensés au titre du L123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

"Pour les éléments bâtis :

Les éventuelles modifications ou évolutions de ces éléments, localisées au document graphique, ne doivent porter atteinte à son l'homogénéité architecturale, sauf si la partie à aménager rend à l'élément un aspect originel.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront respecter les règles ci-dessus, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante.

"Pour les éléments "végétal" :

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont autorisées.

Pour les arbres recensés : les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité (notamment routière) et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation.

La replantation des arbres doit se faire en végétaux à feuilles caduques, sur haute tige, et d'essence endogène, sauf replantation à l'identique".

Les changements de destination

Le code d'urbanisme permet cette mesure : « Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole » (article R.123-12).

Les constructions recensées à Flaujac-Poujols ont un intérêt architectural.

Afin de garantir la pérennité de ce patrimoine bâti et de permettre comme le souhaite le PADD de favoriser les structures touristiques (gîtes,...), les bâtiments repérés au titre du R.123-12 pourront devenir des logements (habitations permanentes, gîtes,...) le choix de la commune étant de favoriser des structures d'accueil.

La commune a identifié un seul bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole. Malgré cela, afin que les changements de destination soient encadrés il a été indiqué dans l'article 11 de la zone A une mention spécifique pour le bâtiment recensé :

"Pour les constructions faisant l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R-123-12 2° du Code de l'Urbanisme :

Le changement de destination doit viser à assurer la préservation des principales caractéristiques du bâtiment. Les adaptations doivent respecter le caractère propre du bâtiment ou partie de bâtiment.

Toute adjonction devra être soigneusement intégrée.

Les toitures :

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera conservé ou restitué".

PRECISIONS SUR LA TRADUCTION DU PARTIE D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement

Le choix des élus reste difficile car ils ont conscience qu'en réduisant le volume du POS la question de la forte rétention foncière très présente sur le territoire ne se règlera pas. Cependant, ils ont la conviction que ce projet est un premier pas qui va permettre de ralentir (sans le stopper toutefois) le mitage réalisé depuis plus une trentaine d'année.

Même si en parallèle, ils savent qu'ils ne satisfont ni les services d'Etat qui voudrait un projet encore plus restrictive (voire très restrictif réduit au village) et ni la population très virulente qui se sent extrêmement lésée par le projet de PLU malgré la surface d'environ 30ha en résiduel constructible brut.

Aujourd'hui, la commune a tenté de proposer la solution qui lui paraît la plus acceptable, en faisant des compromis avec tous, en offrant un intermédiaire entre un POS permissif et un nouveau document d'urbanisme PLU qui certes n'est pas à l'image de ce que espèrent certains mais qui est le composé de l'héritage d'un POS, des demandes fortes de la population (pas toujours satisfaites cela dit), des objectifs de développement du territoire et des choix de prendre en compte le cadre de vie et le maintien des équipements.

De plus, les élus ont souvent rappelé : si seul le village était désigné pour de l'habitat nouveau le volume de construction nécessaire sur les 10-15 ans à venir ne pourrait être réalisé et la commune n'évoluerait plus. Il leur paraît donc inévitable que des secteurs hors village soient en zone constructible. Et pour une équité de traitement et vu le POS antécédent, les zones hors village ne peuvent se limiter à un site.

Les élus rappellent également qu'ils ont une école à faire vivre malgré une géographie proche de Cahors (à la fois atout et inconvénient), mais aussi une micro-crèche. Le zonage effectué est une réponse à un ensemble d'enjeux : limiter l'extension en ligne de crête, limiter la profondeur des parcelles, la prise en compte des réseaux et de leur capacité, l'environnement, protéger les coupures d'urbanisation qui s'apparentent à des fenêtres visuelles, essayer de condenser vers le bourg pour valoriser ses activités et services. En parallèle le règlement cherche à éviter les constructions en cœur de parcelle pour optimiser le foncier (notamment par la définition d'un minimum et d'un maximum dans les articles 6).

Les élus rappellent enfin, que la population de la commune est vieillissante, qu'elle aura certainement besoin de services dans quelques années, que certaines personnes pourraient avoir besoin de vendre du foncier (au vu de la crise des retraites). Il est donc parfois difficile d'enlever des parcelles qui figuraient en constructible dans le POS. A noter également, que la concertation avec la population a largement fait ressortir les projets en veille ou en sommeil. Cela a donc induit aussi de la part des élus des ajustements de zonage afin de prendre en compte les projets de la population.

Le parti d'aménagement, rétention foncière, programmation

La rétention foncière sur la commune se caractérise comme partout ailleurs par trois types de rétention³⁵ :

- rétention spéculative : conserver de la terre constructible pour faire de la plus-value,
- rétention intéressée : conserver de la terre constructible pour les besoins familiaux (enfants revenant du pays, coup dur, complément de retraite,..),

³⁵ Source : information mairie

- rétention non intéressée : morceau de parcelles présentant déjà une construction et dont le volume foncier permettrait une autre construction mais qui n'est pas réalisée par choix du propriétaire. Bien souvent ces morceaux parcellaires sont des jardins ou parties de jardin et sont loin d'être tout au moins sur le court et moyen termes du foncier disponible.

Les élus savent que le projet de PLU ne résout pas le problème initial de rétention foncière déjà présent avec un POS qui offre pourtant 75 ha de résiduel constructible. La rétention foncière est bien là et les terrains désignés constructibles dans le PLU l'étaient pour la plupart dans le zonage du POS. Les élus craignent que même si l'on apporte du qualitatif par le PLU principalement en réduisant l'épaisseur des zones constructibles au POS, en réduisant le nombre de zones et en réduisant le volume en surface, cela cultive une spéculation encore plus forte sur le foncier.

Alors, en réponse à cela et pour palier dans le temps au jeu de l'offre et de la demande la commune a pris le parti de reconduire le droit de préemption urbain dans le village, de mettre en œuvre une étude cœur de village (qui semblerait même plus s'axer sur une étude urbaine du village) et de fixer un emplacement réservé pour équipement d'intérêt collectif. A travers ces outils la commune souhaite pouvoir programmer (et ne se basant pas uniquement sur les opportunités foncières ponctuelles) du logement mixte au village soit par de la réhabilitation, soit par de la création (par exemple en zone UB propriété de la commune ou sur l'emplacement réservé en face de la mairie) notamment avec l'aide d'opérateurs spécialisés dans les constructions à vocation sociale. L'objectif profond est bien **dans le temps** d'offrir d'autres typologies de logements que du pavillonnaire individuel sur des grandes parcelles afin de faire vivre les équipements du village et, de réfléchir sur les formes urbaines et à la densité.

Par contre, la commune sait que ces actions ne pourront se faire sur le court terme et qu'il est nécessaire, pour elle, d'offrir aussi du potentiel constructible pour les demandes actuelles car c'est aussi un moyen permanent de maintenir ses équipements.

Précisons toutefois, que la commune, propriétaire d'une grande partie de la zone UB située au Sud du village (qui compte l'ensemble des équipements de sports et loisirs mais également la nouvelle école), préférerait aujourd'hui conserver ce poumon vert pour le village en lieu d'animations. Cependant, ils seront attentifs aux conclusions de l'étude urbaine du village et s'il est estimé que la zone UB est propice à certains aménagements, ils seront ouverts au sujet. Quoiqu'il en soit la pertinence de logements sociaux dont du locatif sera analysé et clarifié à travers l'étude du village à venir et trouvera une traduction par une programmation.

Logement social : La commune compte aujourd'hui environ 20 logements locatifs privés et réaffirme le souhait de réaliser du logement conventionné. Comme il est indiqué précédemment, la commune souhaite s'appuyer sur l'étude cœur de village (ou étude urbaine) afin de définir le site le plus approprié pour implanter des logements pour assurer l'intégration des familles à venir. C'est pour cela qu'elle n'identifie pas spécifiquement un lieu dédié. Et ce d'autant plus qu'elle est propriétaire d'une bonne partie de la zone UB située derrière l'école et qu'elle a fixé un emplacement réservé (n°13) dont l'objet est "équipement public et l'intérêt collectif" qui permettra éventuellement de faire du logement à vocation sociale.

Urbanisation et développement

L'hypothèse démographique retenue pour la commune l'incite à avoir une réflexion sur son développement urbain. Dans son projet la commune assoie d'abord le choix de continuer à mettre en avant son village. Mais elle ne peut ignorer les continuités ouvertes de bâti qu'à l'argement généré le POS et qui présente des réseaux en capacité.

L'évolution urbaine se concentre :

- sur le village centre, lieu d'équipements dont la centralité est à renforcer
- sur des secteurs des anciennes zones NB du POS.

On ne peut pas dire que sur le territoire il a été défini de nombreux sites d'urbanisation nouvelle puisque'un large partie du PLU tend à requalifier la zone UC et NB du POS.

Mais la commune fait quand même le choix d'apporter à son village une dynamique et une organisation urbaine avec une zone définie 1AU dans l'objectif de favoriser la structuration et la densité (même si le mode d'assainissement sur l'ensemble de la commune est l'assainissement autonome).

Il est précisé que le projet ne programme pas de zone AU fermée et ce pour deux raisons :

- d'abord le choix de mettre en AU ouverte le secteur à urbaniser du village pour le renforcer,
- ensuite car dans le reste de la commune la répartition des îlots de parcelles donnant naissance à un volume de dents creuses ne permet pas d'induire une programmation par une orientation d'aménagement.

Rappelons qu'à terme, afin d'avoir un aménagement raisonnée au village, la commune mise sur le projet qu'elle souhaite lancer à l'issu du PLU : l'étude cœur de village (voire une étude urbaine sur le village).

En matière de développement, il est à noter aussi que les secteurs définis en zone constructible ont été étudiés en fonction des réseaux en place et des équipements projetés notamment en termes de voirie mais également de réseau d'eau. Ce dernier est, au vu des diamètres présents sur le territoire, estimé par les élus comme relativement bien dimensionné et pouvant absorber par quartier les constructions projetées. Les renforcements programmés vont apporter une meilleure desserte et ont pour objet premier de mettre aux normes le réseau.

Urbanisation et zone UB en limite de commune

Par leur choix les élus tentent de prioriser : les zones en pentes ou en trop forte co-visibilités sont présentées en zones naturelles, le village et sa ceinture construite est conservée en zone constructible, les secteurs faisant état de dents creuses sont pris en compte dans le constructible. Ils se sont intéressés aussi à l'organisation urbaine des secteurs en limite de commune de Cahors. C'est le cas notamment pour les sites du Pech d'Aladret, du Pech Delmet, de l'entrée de commune Ouest proche du Roc de Barroul et du Pech Jambon.

Ces secteurs sont parfois en conurbation avec la commune voisine qui définit des zones UC ou UD c'est pourquoi les élus ont choisi de maintenir une urbanisation marquée par le zonage UB.

"Zone UC"³⁶

Cette zone de quartiers excentrés à dominante d'habitat pavillonnaire dispose d'équipements publics permettant de poursuivre son développement urbain. Toutefois, l'urbanisation qui peut y être admise doit s'accompagner d'une amélioration des infrastructures publiques.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de préserver le caractère résidentiel de la zone
- de conforter les liaisons inter-quartiers

Cette zone comporte un secteur UC₁ correspondant aux quartiers anciens de Begoux, Lacapelle, Saint-Henri, Les Junies et Frayssinet, Les Ramonets, Saint-Cirice, La Rosière, Cavaniès qui disposent d'une forme urbaine spécifique répondant aux caractéristiques des bourgs traditionnels'.

"Zone UD"³⁷

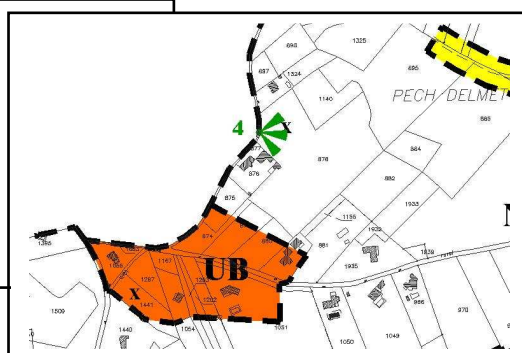
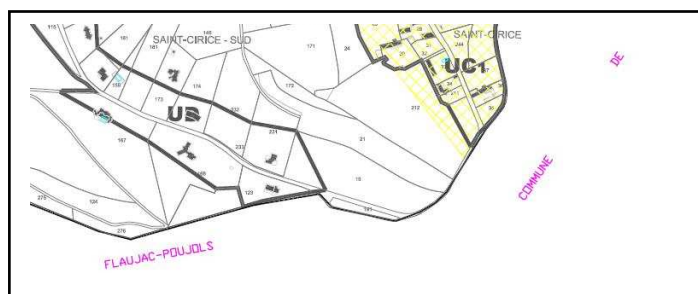
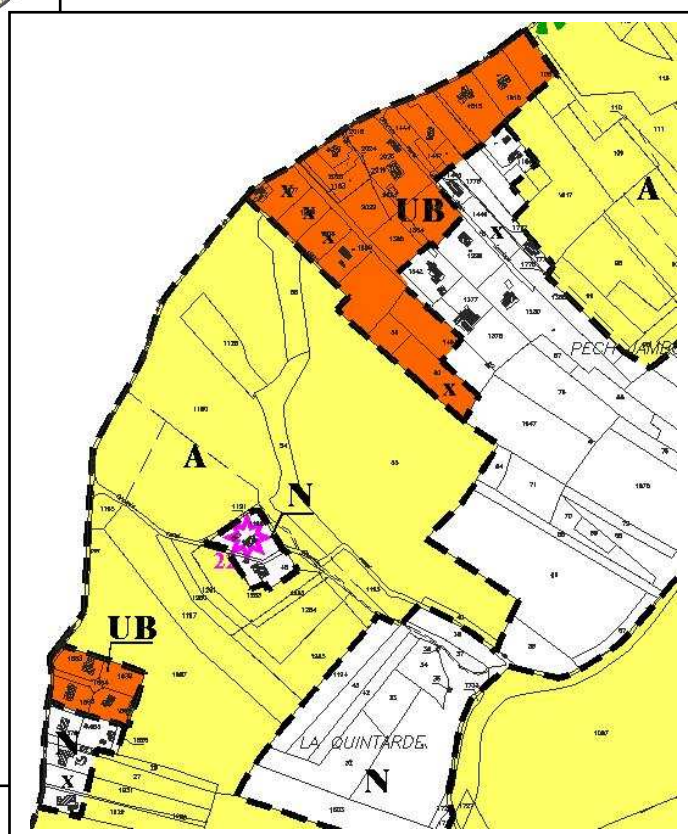
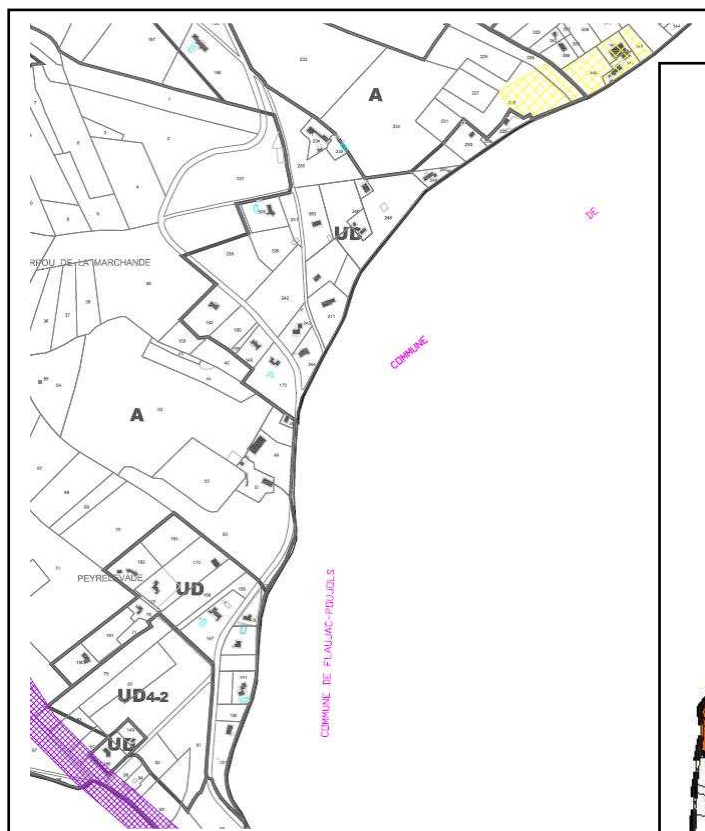
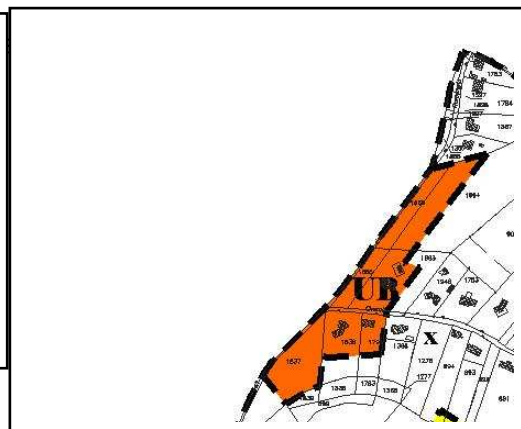
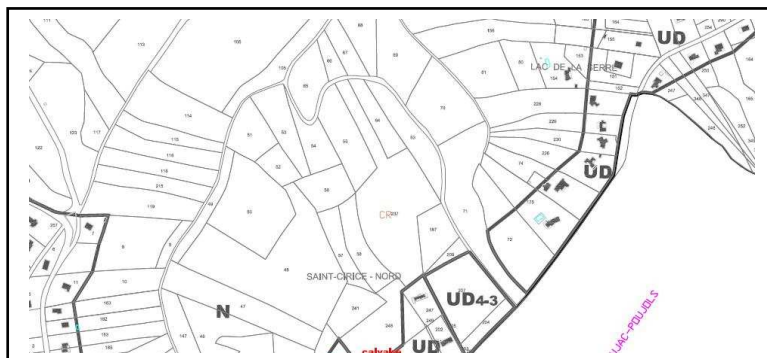
Cette zone de quartiers s'est développée de manière désordonnée sans réelle organisation de l'urbanisation.

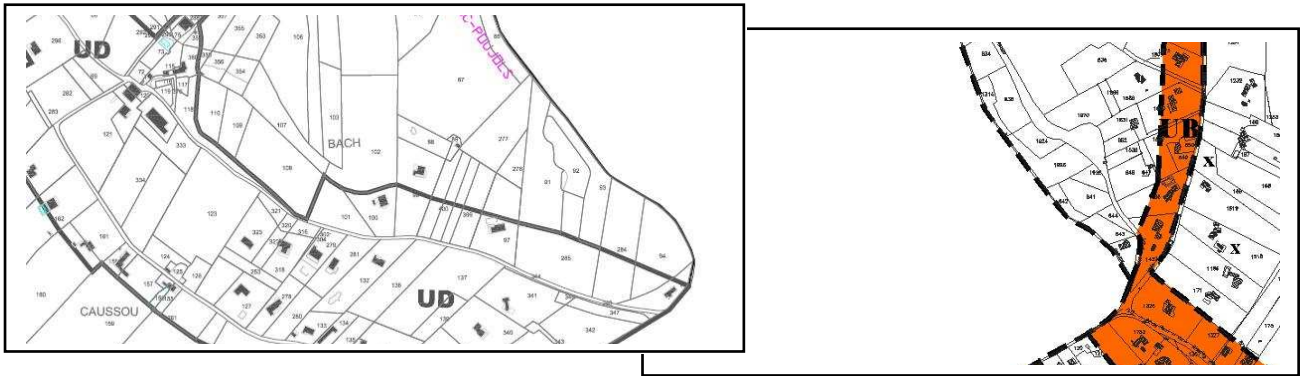
³⁶ Source : Règlement P.L.U. de Cahors Février 2011 CCGC

³⁷ Source : Règlement P.L.U. de Cahors Février 2011 CCGC

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectif essentiel de conserver des capacités limitées d'accueil de nouvelles constructions d'habitat individuel (volonté affirmée de maintien de l'existant).

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones sont définies dans les orientations d'aménagement, pièce du P.L.U. Les projets doivent être compatibles avec ces dernières.





Les coupures d'urbanisation

Au Roc de Barroul : bien que réduit en épaisseur, le secteur du Roc de Barroul est aujourd'hui construit dans une quasi continuité sur plus de la moitié. Après une longue réflexion sur la destination de ce secteur en termes de zonage, il a été choisi par les élus de marquer le caractère urbain dominant du site en l'identifiant en zone UB. Les constructions sont sans quasi coupures entre l'entrée de commune Ouest et le Chemin Rural de Combe-Grande. Le résiduel constructible se localise plus dans la partie la plus à l'Est sur le Chemin Rural des Milières.

La même réflexion a été menée sur le secteur de Combenègre. De fait ce site présentant, un bâti fort continu a été identifié en zone UB (excepté pour les parcelles 63-64-70 retirées à la demande des Personnes Publiques Associées lors de leur avis).

Dans d'autres secteurs du territoire, le cumul des enjeux ou des contraintes (réseaux non adaptés, point de vu, bâti moins dense,...) on fait prendre le parti de ne pas recenser les constructions plus éparées en zone U et bien de mettre l'accent sur leur environnement en les classant en zone N.

La commune comprend des formes linéaires très prégnantes dans le paysage. Mais il existe un certain nombre de coupures plus larges que des dents creuses, pouvant être considérées comme des fenêtres visuelles qui rompent la monotonie du paysage. Ces "entailles" se trouvent principalement voie communale n°8 vers Combe Laze, vers la Tour de Vayrols, chemin des Romets (vers Pech Delmet), vers Vayrols, vers Combenègre et à la sortie du hameau de Pissepourcel. Ces espaces offrent des fenêtres visuelles sur le paysage environnant. De fait, afin de conserver cette vocation, elles ont été définies en zone N. Ces couloirs "végétaux" créent ainsi des fenêtres de respiration dans le paysage urbain qui a fortement accaparé le linéaire des voies et réduit la monotonie des voies.

C'est pour ces raisons que le Pech Delmet et le Pech d'Aladret notamment n'ont pas été conservés dans les formes du POS. Ils sont aujourd'hui en zone N.

Il a été fait le choix de mettre l'accent sur les coupures d'urbanisation qui créent des espaces de respiration dans la continuité urbaine fort prégnante sur le territoire.

Pour indiquer la fracture dans la continuité des constructions et l'intérêt paysager du site, le classement en zone N a parfois été doublé et mis en avant par le marquage d'un point de vue (Tour de Vayrols, Combenègre, Pissepourcel,...).

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un classement en zone N, le règlement écrit permet d'assurer malgré tout leur évolution (extensions, annexes, piscine,...) mais il ne sera pas créé de nouvelles habitations. Ce choix permet de ne pas nier l'existant tout en choisissant de remettre des parties de territoire au profit de la zone N.

Urbanisation et végétation existante

Dans son projet de PLU, la commune tente de protéger et de tenir compte de la végétation existante notamment dans les secteurs voués à l'urbanisation, comme indiqué ci-dessus. Par le maintien de l'existant, par la protection d'éléments, la recommandation d'utilisation d'essences locales, les élus vont dans le sens de la prise en compte de la végétation.

Les élus rappellent volontiers que, certes depuis 30 ans un pavillonnaire s'est installé sur le territoire, mais que ce mode de construction dans le temps a permis aussi la conservation d'une certaine végétation (dont des truffières) et l'entretien de lignes de crêtes; la déprise agricole communale et le non entretien des espaces naturels auraient renforcés la fermeture des paysages et le risque d'incendie. Les propriétés construites même sur une grande parcelle sont entretenues. Et il existe plus de risques d'incendie pour les constructions qui sont entre des dents creuses végétalisées à l'état naturel (car non entretenues), que pour les chapelets de constructions se succédant sur de grandes parcelles.

Les élus ont souhaité que leur choix de zone UB tienne compte de cette réalité terrain. Ainsi, autant dans certains secteurs, il leur est apparu artificiel de marquer des coupures dans une urbanisation déjà continue et ont préféré marquer des coupures nettes, autant ils ont choisi de permettre des exceptions en autorisant un recul plus important en zone UB afin soit de préserver le rideau végétal existant soit d'autoriser exceptionnellement un recul différent en cas de projet d'aménagement présentant un projet de végétalisation en avant de la construction.

Urbanisation et sécurité

Sécurité routière

Les zones constructibles existantes sont pour la plupart sans accès directs sur la RD 22.

Les secteurs pavillonnaires existants se sont développés le long de voies communales mais également le long de certains chemins ruraux.

Les secteurs développés par le POS présentent parfois des voiries étroites. Dans ces lieux les élus ont décidé pour des raisons de sécurité de ne pas maintenir les espaces constructibles (Pech de Jammes, Pech Aladret notamment).

Pour assurer la gestion de l'existant, il est prévu des emplacements réservés (cf. paragraphes précédents).

Défense incendie

La commune estime qu'actuellement, au vu du nombre de poteaux incendie (presqu'une quinzaine) et leur répartition, qu'une grande partie du territoire est relativement bien défendue. En réduisant les espaces constructibles du POS, elle va offrir moins de possibilité de bâti. Ainsi, la commune a pris le parti d'abord de refaire un bilan actualisé de l'Etat de la défense incendie avant de programmer l'éventuelles structures techniques (nouveau poteau, bâches étanches,...).

³⁸Par contre, il est signalé que le Syndicat des eaux de l'Iffernet va renforcer le réseau d'eau potable dans le secteur de Combenègre courant de l'année 2013. Il va être installé une conduite d'un diamètre 100 ainsi qu'un poteau incendie (vers la parcelle 977). En 2014, il sera réalisé le renouvellement de la conduite d'eau en direction des Ramades. D'autres renforcements suivront et assureront peu à peu la couverture du territoire en défense incendie par des équipements normalisés (poteau incendie).

³⁸ Source : syndicat de l'Iffernet – Janvier 2013

Urbanisation et espaces publics

La commune prévoit deux emplacements réservés pour mettre en œuvre des espaces publics. L'un est au Pech Jambon et à pour objet d'aménager un petit lieu commun, l'autre est au village dans la continuité de la zone UB appartenant à la mairie. Ce dernier a pour principal objet de permettre :

- de sécuriser l'espace de loisirs de la zone UB,
- de faire la jonction entre la zone de loisirs et le GR65 pour créer une liaison douce vers le stade de foot
- d'offrir un espace supplémentaire pour l'organisation de la Foire Agricole.

Pour développer les espaces publics, mais surtout les liaisons douces, il est prévu un emplacement réservé au village entre la nouvelle école et la mairie pour cheminements doux. Il est également prévu dans la zone 1AU qu'un cheminement piéton arrive de la nouvelle zone bâtie (1AU), vers le cœur de village. L'enjeu est de faire participer aussi les nouveaux habitants à la vie du village en créant du lien social.

La commune souhaite donc mettre en avant un maillage doux piéton pour faciliter les relations entre les populations de la commune. Les chemins ruraux, nombreux sur la commune, sont praticables à pied ou en vélo et sont déjà aménagés. Ils se situent en zone A ou N du PLU et arrivent pour beaucoup en périphérie des hameaux. Les jonctions à venir entre chemins de randonnées/ liaisons douces peuvent mettre en œuvre trois fonctions sur le territoire :

- donner une alternative au tout-voiture,
- créer un réseau valorisable pour le tourisme et au regard du patrimoine,
- donner du lien à différentes échelles (communales, quartiers nouveaux/anciens, interquartier,...).

Cet objectif communal a également pour fonction de créer ou recréer du lien entre la population. Déjà, pour mettre en œuvre ce projet, les élus ont décidé de créer un point de co-voiturage au village vers la mairie puisqu'il existe des possibilités de stationnement. Ils projettent aussi que l'étude cœur de village renforce cette idée et lui fasse une place à part.

A noter également, que les emplacements réservés le long des voiries au village ont pour objet l'aménagement des voies et leurs accotements en prenant en compte la dimension piétonne pour sécuriser et offrir des déplacements doux en direction des équipements (école, mairie, équipements de loisirs,...).

Les servitudes et contraintes

Les servitudes et les contraintes du territoire sont intégrées au PLU. Elles font l'objet d'annexes dans le dossier de PLU : une liste spécifique et plans.

Risques

Le Porter A Connaissance de l'Etat 2005 indique la présence d'une zone inondable à l'Est du territoire le long du Tréboulou. Aucune zone constructible n'a été créée ou étendue dans la zone inondable. Les espaces sujets à inondation sont identifiés dans le PLU soient en zone naturelle Ni, soit en zone Api.

En ce qui concerne le risque incendie, les zones constructibles dans le PLU se sont attachées à n'étendre qu'à la marge les enveloppes des zones constructibles définies par le POS. Le risque n'a donc pas été amplifié.

AOC

La commune est couverte par 3 AOC. Le projet de PLU a pris en compte ces appellations qui couvrent tout le territoire en s'attachant à définir des zones agricoles en rapport avec les activités présentes sur le terrain (cf. pages précédentes sur la zone A).

Autoroute A20

Dans le règlement graphique, il a été ajouté à la demande de l'Etat et de son concessionnaire ASF, le recul obligatoire de 100m pour les constructions le long de l'autoroute A20 et l'emprise acoustique de 250m autour de l'emprise de l'autoroute.

Ainsi :

- il a été précisé dans les dispositions générales du règlement que " *L'article L.111-1-4, interdisant la construction à usage d'habitation à moins de 100m de l'axe de l'autoroute dans les espaces non urbanisée et à moins de 75m de l'axe des voies classées à grande circulation, sauf dérogation spécifique*" reste applicable". De même dans les rappels de chaque zone il est fait référence à cet article lorsque cela était nécessaire.
- il a été précisé dans les rappels des zones du règlement écrit qu'il existe des zones de bruit pour l'autoroute (250m).

Ces éléments sont également précisés en annexe du PLU.

Trames Vertes/ Trames Bleues

La préservation du patrimoine et de l'environnement sur le territoire communal permet de mettre en œuvre des trames vertes et bleues sur Flaujac-Poujols.

Le cours d'eau (Tréboulou) mais également sa ripisylve ont été identifiés en zone N du PLU de manière systématique.

Des espaces de bois sont présents sur la commune et forment des corridors recensés en zones N du PLU qui permettent d'avoir une continuité écologique. Il faut préciser que le maintien des entités naturelles se fait aussi dans le PLU par l'utilisation même peu important des Espaces Boisés Classés et par l'identification d'éléments de patrimoine végétaux au titre de l'article L.123-1-5 7° (sources, boisements,...). Cette identification vient asseoir le projet énoncé dans le PADD : "Préserver la trame verte et bleue".

Parallèlement, dans la zone 1AU, une trame végétale est demandée pour accompagner les aménagements et assurer une intégration paysagère. Cette obligation permet d'assurer une transition entre espaces et d'offrir une continuité avec l'espace naturelle proche. Elle permet également d'habiller les nouveaux espaces de construction d'une enveloppe végétale.

Précisons, que dans l'orientation d'aménagement, il a été fait le choix de s'appuyer sur la végétation présente pour donner une ossature paysagère au futur projet d'aménagement.

A l'échelle de la commune, par ailleurs, on note que l'intérieur du territoire communal est perméable à de nombreux endroits. Les zones N et A forment de nombreux couloirs qui peuvent être empruntés par la faune. Ils permettent aussi leurs mouvements vers les communes voisines.

Il faut rappeler que bien souvent les parcelles de dents creuses sont perdues depuis longtemps pour l'agriculture. La proximité du bâti ne permettant pas une cohabitation aisée. Il a donc été préférable de favoriser les coupures d'urbanisation en les maintenant en zone A ou N. De plus, ces entailles permettent de rendre perméable les lignes de crêtes fort urbaines notamment pour la faune.

Règlement écrit

- *Clôtures* : Il a été choisi de réglementer les clôtures bien que n'étant plus soumise à déclaration sauf dans quelques cas dont les secteurs de périmètre des bâtiments historiques (cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme). La municipalité a décidé de soumettre, par délibération, à déclaration l'édification de clôtures sur toute la commune dès approbation du PLU.

Il est proposé dans le règlement de mettre en œuvre les murs de clôture en pierres sèches. Cette mesure incitative permet de pousser à l'intégration des constructions par l'utilisation de méthodes traditionnelles. Il est à noter également que nombre de constructions de la commune ne compte pas de clôtures ou possèdent juste un muret en guise de marquage avec le domaine public.

- *Assainissement* : Le schéma d'assainissement est mis en référence dans les articles 5 des zones du PLU afin que les dispositions définies dans ce schéma soient respectés. Le schéma d'assainissement figure en annexe du PLU.

- *Ruissellements* : Afin de gérer les ruissellements, dans chaque zone du PLU il est demandé que les eaux pluviales soient traitées à l'échelle du Projet. Il n'en reste pas moins que si les cheminements doux peuvent être pour partie des noues enherbées cela permettra d'avoir un traitement supplémentaire et différencié des eaux pluviales.

- *Adaptation à la pente* : Imposer l'adaptation à la pente pour les constructions à venir sur le territoire a pour objet de mieux contrôler les volumes de déblais/remblais et d'avoir dans le paysage des constructions qui sont adaptées aux courbes de niveau. Les élus ont conscience de l'enjeu de ce choix pour éviter certains écueils et pour éviter de créer des instabilités supplémentaires dans les terrains.

- *Energies renouvelables* : afin de favoriser les énergies renouvelables dans l'habitat, il est indiqué dans l'article 11 le texte suivant : « *Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclue pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente* ».

- *Intégration paysagère* : Afin d'assurer l'intégration paysagère, les articles 13 "Espaces libres et plantations" font l'objet d'une rédaction particulière. En plus de préconiser des essences locales il est choisi dans les zones U et AU du PLU d'interdire des haies mono-spécifiques.

" Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, les essences locales devront être privilégiées :

Haut Jet : Marronnier, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lila, Noisetier..."

Afin de garantir des espaces de transition et d'intégration, il est prévu de renforcer la plantation en limite séparative des zones N et A.

Cette lisière servira à la fois de paysagement pour la zone et de trame de transition avec le milieu voisin.

Le règlement introduit dans l'article 13 des zones UB et Uh le texte suivant: "

"En limite de zone agricole et naturelle, la mise en place d'une haie vive est obligatoire. Elle devra créer une lisière végétale dense en limite séparative et devra être traitée avec soin".

- *Recul le long de la route départementale* : La départementale n'a pas de réglementation particulière mais il a toutefois été rajouté dans le règlement écrit par précaution qu'il peut être demandé un recul différent à celui imposé (notamment en zone UB) le long des routes départementales pour être en cohérence avec la réglementation de la voirie départementale.

- Article 6 des zones : conformément à la demande des Personnes Publiques Associées, il a été demandé de retirer l'adaptation à la règle pour tenir compte de la topographie puisque non-conforme à la définition des adaptations mineures (définies à l'article L. 123-1-9 du code de l'urbanisme).

Tableaux récapitulatifs du parti d'aménagement

Zone	Caractère et secteurs concernés	Mise en œuvre dans le PLU
UA	Village	Prend en compte le mode de construction Orientation du PADD n°1 et n°2. Création d'emplacements réservés, règlement adapté, conservation du site
UB	Extension du village et ancienne zone NB du POS	Occupation plus lâche du bâti Zone à vocation principale d'habitat. Orientation du PADD n°1 et n°2, règlement adapté Mise en place de mixité sociale.
Uh	Hameaux : de Vayrols et Pissepourcel	Prend en compte le mode de construction Zone à vocation principale d'habitat. Orientation du PADD n°2, règlement adapté
1AU	Secteur à urbaniser dans le village	Orientations du PADD n°1 et n°2. Secteur de développement dédié à de l'habitat Schéma d'orientation d'aménagement pour organiser Prescriptions sur l'aspect extérieur.
A/Ap/Api	Zone à protéger en raison de la valeur agricole du sol. Secteurs exploités aujourd'hui et ceux aux qualités agronomiques reconnues; qualité paysagère	Orientations du PADD n°3 et n°4 Construction possible uniquement en lien et nécessaire à l'activité agricole (bâtiments et habitat). Règlement adapté
N/Ni	Espaces naturels et forestiers qui sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur intérêt.	Orientation du PADD n°4. Zone protégée et constructions limitées essentiellement à de la réhabilitation ou à l'extension de l'existant.

NL	Zone naturelle destinée aux loisirs, aux sports et au tourisme	Orientation du PADD n°3. Règlement adapté
----	--	--

Orientation 1: « Structurer le cœur du village comme véritable lieu de vie de la commune »

PADD	Principales traductions dans le projet de PLU
<p>Construire la centralité du bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un niveau de densité et de possibilités En termes d'habitat - Conforter et mettre en valeur les équipements - Protéger les espaces naturels proches ou dans le bourg - Aménager et sécuriser les carrefours (aménagement espace public et paysager,...) - Reconduire le droit de préemption urbain dans le village - Prévoir une étude cœur de village - Poursuivre l'enfouissement des réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> - définition d'une zone UA cœur de village - définition d'une zone UB extension du village - définition d'une zone 1AU dans le village et projet de logement à mixité sociale dans la zone UB appartenant à la commune dans l'objectif de favoriser les équipements existants - EBC contre la zone UB - Zone Ap au rôle fort paysager contre le village (secteur en vigne) - 2 zones de bois recensés au titre de l'article L123-1-5 7° - ER n°1 situé en face de la mairie - procédure suite à l'approbation du PLU... - procédure suite à l'approbation du PLU... - valorisation du paysage du village, des équipements, de l'implantation du

	bâti
<p>Valoriser les pôles attractifs</p> <ul style="list-style-type: none"> - Continuer à aménager le secteur de la nouvelle école et de la salle des fêtes, promouvoir les espaces de loisirs - Développer des itinéraires de circulation douce : <ul style="list-style-type: none"> • permettre par un cheminement piétonnier l'accès facile depuis la place de la Mairie à l'école maternelle, à la micro-crèche et la salle des fêtes, prendre en compte l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, • valoriser l'accès au GR 65 pour mettre en liaison mairie-école-tennis avec le stade de foot, - Valoriser la desserte collective vers Cahors 	<ul style="list-style-type: none"> - reconduction de la zone spécifique UBa mais avec possibilité plus larges: "équipement public et d'intérêt collectif" - ER n° 14 pour mise en liaison des équipements au village - ER n° 17 permettra la jonction manquante entre les tennis et le GR65 pour rejoindre le stade de foot existant en entrée de village Sud - Projet de mieux mettre en valeur la desserte par de la publicité dans les lieux publics de la commune + mettre en valeur l'arrêt de bus au village par l'étude de cœur de village) + à mettre en valeur dans le SCOT en démarrage - Mettre en place un point de covoiturage au village.

Orientation 2: « Accueillir de nouveaux habitants dans les tissus urbains »

PADD	Principales traductions dans le projet de PLU
<p>Diversifier l'offre en logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'accueil de nouveaux ménages - Continuer l'accueil de maisons individuelles de type pavillonnaire notamment dans les dents creuses 	<ul style="list-style-type: none"> - Zones U et AU - Zone UB spécifiquement issu des zones NB du POS - Pas de valorisation des secteurs non

<p>équipées de réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte l'étalement urbain existant - Favoriser la mixité sociale avec une offre diversifiée géographiquement - Renforcer l'offre d'habitat dans le bourg qui concentre les services et les équipements en programmant un emplacement réservé. - Autoriser et encourager les nouvelles formes architecturales se référant à l'architecture bioclimatique 	<p>équipés ou mal équipés (surtout en termes de voirie ou eau potable)</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestion de l'étalement par des emplacements réservés pour plateforme de retournement - travailler dans les enveloppes urbaines des anciennes zones NB - zones U définis dans différents sites géographiques de la commune - En continuité du cœur de village, maintien d'une zone constructible autour du bourg en UB - Emplacements réservés - Règlement écrit : dans toutes les zones il est fait mention de la possibilité en article 11 de déroger à la règle définie pour mise en œuvre d'écoconstruction ou de construction utilisant des techniques reconnues d'économie d'énergie.
<p>Continuer le développement de certains hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître la qualité architecturale des hameaux de Vayrols et Pissepourcel par une identification particulière et y promouvoir un urbanisme de qualité - Préserver la typologie architecturale de certains groupes de bâti - Valoriser les espaces publics à 	<ul style="list-style-type: none"> - zones Uh de Vayrols et Pissepourcel avec règlement spécifique - Article 6, 7 sur l'implantation des constructions - Article 11 du règlement écrit plus ou moins exigeant sur l'aspect des constructions - ER n°4 pour création d'espace public

<p>l'intérieur des hameaux : fleurissement, entretien des espaces,...</p>	<p>au Pech Jambon</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des murets en pierre existant (règlement article 11 "clotures") - Valorisation du petit patrimoine existant
<p>Prendre en compte les nuisances, les risques et la sécurité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imposer une végétalisation plus dense en limites séparatives espaces urbains/espaces naturels ou agricoles. - Imposer un recul du portail d'entrée des constructions à venir pour créer un arrêt sécurisé - Recenser en zone naturelle ou agricole les espaces inondables connus et n'y autoriser aucune construction d'habitation - Eviter de développer les zones d'habitats proches de l'autoroute (nuisances sonores, visuelles,...) - Assurer une défense incendie 	<ul style="list-style-type: none"> - identification de la zone inondable par l'indice "i" - rappel dans le règlement du PPR Mouvement de terrain - Règlement articles 13 notamment en zone UB et Uh en limite des zones A et N. - Règlement écrit (recul d'au moins 3m) - définition d'une zone Ni et d'une zone Api qui suit la zone inondable commune - Seules constructions autorisées : les équipements publics et collectifs à condition que les raisons techniques l'imposent - affichage sur les plans graphiques du PLU de la zone d'inconstructibilité de 100m (sauf dérogation) - affichage sur les plans graphiques de la zone de bruit de 250m - prise en compte de la capacité du réseau d'eau - pas de zone UB étendue dans les secteurs présentant des difficultés d'accès - Rappel dans le règlement écrit des zones : obligations de débroussailler

<ul style="list-style-type: none"> - Programmer des aires de retournement dans les quartiers d'habitat le nécessitant - Sécuriser les carrefours routiers par des aménagements adaptés (dégagement visuel, élargissements,...) - Préserver les lignes de crêtes encore non-urbanisées 	<ul style="list-style-type: none"> - ER n°5, ER n°6, ER n°8, ER n°9, ER n°11 - ER n°3, ER n°7, ER n°10, ER n°14, ER n° 16, ... - Pech Alabert, Pech de Jammes, Pech Cournal, Lamongie, secteur en fin de Les Coustals
--	--

Orientation 3 : « Poursuivre la diversification des activités économiques de la commune et conforter leur dynamisme au niveau local »

PADD	Principales traductions dans le projet de PLU
<p>Conforter le tissu économique local</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un micro bassin d'emploi sur la commune - Permettre le développement ou la création d'activités artisanales ou commerciales - Identifier les espaces agricoles exploités 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des équipements au village - Favorisation des zones U et A présentant les activités principales du territoire - dans les zones U le règlement écrit autorise les activités sous condition - répartition des zones A et N en retravaillant à partir des zones du POS (NC et ND) - restitution en zone A de parcelles constructibles dans le POS - Zonage A identifiée en rapport avec les activités existantes et les exploitations actives + registre parcellaire graphique
<p>Préserver l'activité agricole existante</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les terres agricoles reconnues pour leur potentiel agronomique et pérenniser l'activité 	<ul style="list-style-type: none"> - zones A essentiellement au Sud-Est et au Sud-Ouest du territoire - Rappel dans les dispositions

<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'activité agricole pour préserver l'ouverture des paysages 	<p>générales des articles L112-16 du code de la construction, de l'article L113 du code rural et de l'article 421-1 du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Peu de zone constructible nouvelle contre ou à proximité d'exploitations existantes - Définition des zones A, Ap : combes sèches, mais aussi secteur de vignes ou agricole proche des hameaux.
<p>Valoriser les potentialités touristiques de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager à proximité du GR 65 et du stade d'une halte du « marcheur » - Valoriser les chemins ruraux comme liaisons douces du territoire et comme patrimoine communal - Permettre les projets d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes) - Promouvoir les produits locaux 	<ul style="list-style-type: none"> - zone NL dans le secteur du stade qui longe le GR 65 - liens entre liaison douce et chemins de randonnées programmés au village - projet de l'étendre à d'autres secteurs du territoire - changement de destination en zone A, en zone N possibilité de réhabiliter et d'aménager le bâti existant - Projet de mieux mettre en valeur les productions locales en termes de tourisme (publicité des produits dans la future maison du marcheur et dans les lieux publics de la commune)

Orientation 4 : « Préserver l'identité rurale et maintenir la qualité du cadre de vie »

PADD	Principales traductions dans le projet de PLU
<p>Préserver le cadre de vie et maintenir l'identité rurale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les espaces naturels et la mosaïque des paysages 	<ul style="list-style-type: none"> - zones N, Ni

<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les points de vue remarquables (fenêtres visuelles et les relations de co-visibilité). - Préserver les sites du Château et de l'Eglise ainsi que leurs abords - Contenir autant que possible l'urbanisation le long des lignes de crêtes - Assurer l'intégration des nouvelles constructions en limitant l'impact paysager - Assurer l'intégration des conteneurs à déchets - Préserver le ciel nocturne : lutter contre la pollution lumineuse extérieure en réaménageant l'éclairage public. 	<ul style="list-style-type: none"> - zones constructible au POS basculées en N et définition de 9 points de vue - secteurs définis en zone N du PLU - Eglise et château définis comme élément de patrimoine - Réduction des zones UC et NB du POS - Suppression des zones constructibles au POS en deuxième rideau qui induiraient des constructions fortement visibles. - Végétalisation avec des essences locales - Certaines teintes pour le bâti interdites - Identification dans le secteur de la zone AU des éléments végétaux à maintenir ou conforter - Habillage des zones AU par une trame végétale - Mise en place de bardage de bois autour des sites présentant les containers de collecte sélective - Traitement de la pollution lumineuse par les aménagements à venir
<p>Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir l'identité locale par la mise en valeur du petit patrimoine rural et identitaire : point de vue, croix, travail, points d'eau - Prendre en compte la biodiversité et les 	<ul style="list-style-type: none"> - Recensement de plus de 40 éléments de patrimoine local - EBC, L123-1-5 7°

<p>continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la richesse des écosystèmes et les spécificités paysagères : vallées sèches, couronnes boisées, site naturel majeur du PNR - Permettre la réhabilitation des constructions d'intérêt architectural et/ou patrimonial - Prendre en compte le périmètre de protection du captage du Tréboulou - Préserver la trame verte et bleue 	<ul style="list-style-type: none"> - réglementation de l'article 13 dans les zones du PLU - favorisation de la zone naturelle N dans le zonage du PLU - réglementation dans l'article 11 - zone de captage identifiée et présente dans les annexes du PLU - Tréboulou recensé en zone N - Passage en zone N de zones constructibles au POS
---	--

4.7) L'évolution du zonage

Les évolutions géographiques

Après avoir décrit les choix réglementaires graphiques et écrits, il convient de donner la superficie des zones, afin de comprendre les changements opérés dans les plans de zonages par rapport au POS.

Il est à noter qu'il est relativement difficile de faire une comparaison entre les données du POS en vigueur et le PLU, au regard, notamment, des superficies des zones, car l'évolution réglementaire et les éléments issus des études ont engendré une modification profonde des zones, de leur nombre, de leur dénomination et de leur surface.

Toutefois, il est possible d'extraire des tableaux quelques grandes tendances et de donner quelques éléments de compréhension des évolutions.

Tableaux récapitulatifs : zones du POS, zones du PLU

*Tableau récapitulatif POS

	ZONES	SUPERFICIE (EN HA)	PART en %
ZONES U			
	UC	46,0	3,6%
	<i>Total zone U</i>	<i>46,0</i>	<i>3,6%</i>
ZONES NB			
	NB	138,7	11%
	<i>Total zone NB</i>	<i>138,7</i>	<i>11%</i>
ZONES NC			
	NC	107,3	8,5%
	<i>Total zone NC</i>	<i>107,3</i>	<i>8,5%</i>
ZONES ND			
	ND	968,7	41,6%
	<i>Total zone ND</i>	<i>968,7</i>	<i>76,8%</i>
TOTAL ZONES	SOMME	1260,7	100%

*Tableau récapitulatif PLU

	ZONES	SUPERFICIE (EN HA)	PART en %
ZONES URBAINES	UA	8,4	0,7%
	UB	91,1	7,2%
	UBa	1,2	0,1%
	Uh	4,8	0,4%
	<i>Total des zones urbaines</i>	<i>105,6</i>	<i>8,4%</i>
ZONES URBANISER À	1AU	1,46	0,1%
	<i>Total des zones à urbaniser</i>	<i>1,46</i>	<i>0,1%</i>
ZONES AGRICOLES	A	418,3	33,2%
	Ap	76	6%
	Api	5,1	0,4%
	<i>Total des zones agricoles</i>	<i>499,4</i>	<i>39,6%</i>
ZONES NATURELLES	N	622,5	49,4%
	Ni	29,2	2,3%
	NL	2,4	0,2%
	<i>Total des zones naturelles</i>	<i>654,1</i>	<i>51,9%</i>
TOTAL ZONES	SOMME	1260,7	100%

Comparaison PLU/POS

* Redistribution des zones

Le document graphique du POS décomposait le territoire en 4 zones distinctes.

Le document graphique du PLU découpe le territoire en 11 zones. Le zonage du PLU s'est attaché à dissocier et préciser la vocation et l'affectation de chaque espace de la commune.

Les principales évolutions dans le zonage sont les suivantes :

- la prise en compte du patrimoine paysager,
- redéfinition des zones UC et NB dans différentes zones possibles du PLU,
- la différenciation entre les espaces à vocation agricole et ceux à vocation naturelle.

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Dans le POS, l'identité rurale de la commune de Flaujac-Poujols se traduit dans la zone NC et la zone ND.

Ces zones regroupaient 85,3% du territoire réparties en :

- espaces à vocation agricole NC : 8,5% du territoire,
- espaces à vocation naturelle ND : 76,8% du territoire.

Dans le PLU, les zones agricoles et naturelles représentent 91,5% du territoire :

- espaces à vocation agricole A : 39,5% du territoire,
- espaces à vocation naturelle N : 51,9% du territoire.

Consommation d'espaces forestiers :

La consommation d'espace forestier peut être considéré comme peu important voire nulle car le projet de PLU s'est attaché à conserver les espaces boisés et à les classer en zone N. De plus, aucune zone de constructions nouvelles AU ou zone U ne vient grignoter le secteur forestier.

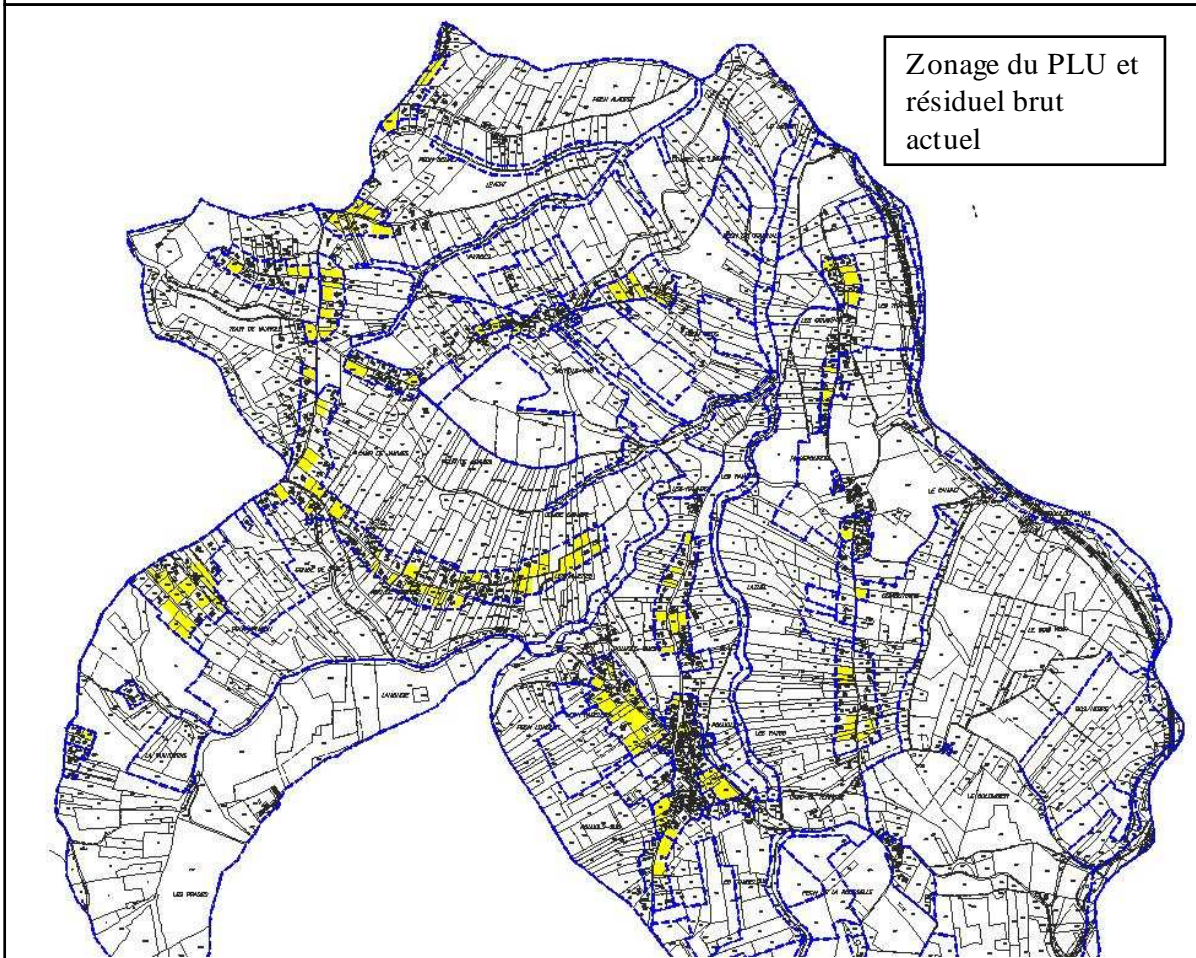
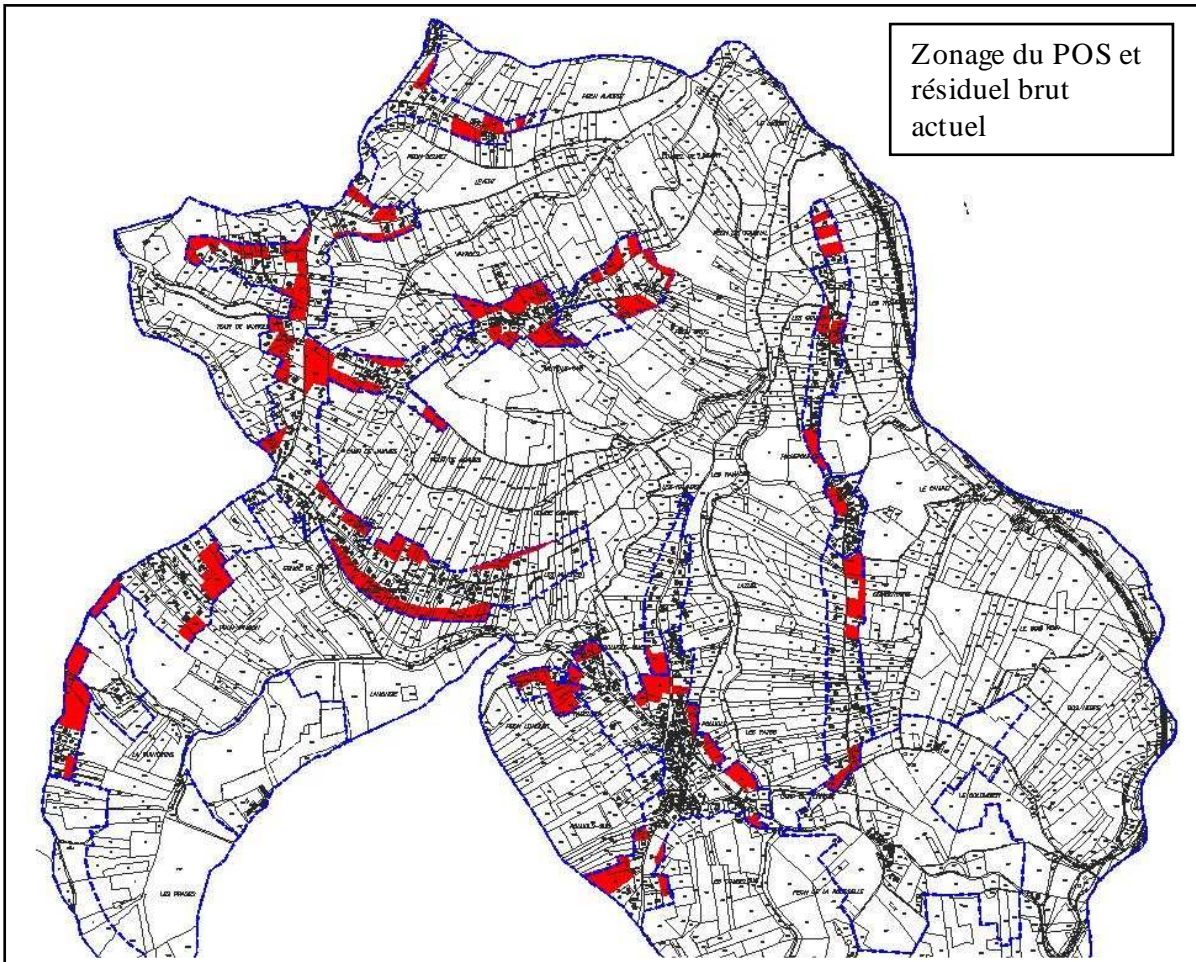
Consommation d'espaces naturels / Consommation d'espaces agricoles :

Le PLU va dans le sens de restituer de nombreuses zones comprises en zones UC ou NB du POS, en zones naturelles et agricoles.

Aujourd'hui, si la commune conserve son **POS**, elle compte près de **75ha en résiduel brut constructible**.

Le résiduel constructible brut dans le PLU est lui plus de deux fois moins important car il est de 30ha. Toutes les profondeurs de parcelles ont été supprimées et notamment celles en ligne de crêtes qui renforceraient les co-visibilités et donc accentueraient l'impact paysager. Il a donc été supprimé dès que possible l'épaisseur qui permettrait un deuxième rideau afin de transférer le plus souvent en zone N. Le zonage du PLU restitue également des bouts de lignes de crêtes, des pentes de début de vallons, et des espaces de fortes co-visibilité en zone N ou A. Ces sites sont souvent d'ailleurs identifiés par un point de vue recensé au titre du L.123-1-5 7°.

Le PLU définit 3ha de parcelles qui n'étaient pas constructibles dans le POS. Pour près de 2ha ces parcelles concernées sont situées dans le bourg et son la propriété de la commune (zone UB au Sud-Ouest du village).



Projet de la municipalité sur 15 ans

*Les zones de développement nécessaires

Le projet de la commune est ambitieux. La dynamique d'habitat qu'elle souhaite avoir induit une programmation des zones constructibles.

Consciente qu'il est nécessaire de réduire la consommation foncière à des fins d'extensions urbaines, elle a pris le parti de supprimer de nombreuses zones pressenties au départ dans le projet de PLU.

Pour intégrer des objectifs de réduction qui seront la norme par les lois récentes, la commune choisie de préconiser 1500m² dans les secteurs constructibles (sous réserve du choix du système d'assainissement individuel) qui compte bien souvent des surfaces de l'ordre de 2000/2500m² par habitation (voire plus).

*Densité et consommation de l'espace

Il est rappelé que l'objectif population de la commune est d'accueillir entre 150 et 180 habitants d'ici 15 ans.

Ce projet induit que la commune pourrait accueillir jusqu'à 70-85 constructions supplémentaires sur 15 ans soit jusqu'à 5 PC par an comme actuellement.

Evaluation des surfaces résiduelles constructibles dans le projet de PLU de Flaujac-Poujols

Il est à noter que dans les calculs de surface il est pris classiquement des retenus pour la voirie et espaces publics (ou VRD) de 20 % et pour la rétention foncière de 30 %. La rétention foncière est très importante sur le territoire et tend à faire grimper les prix du foncier constructible. C'est aussi ce qui pousse la commune à définir une offre suffisante.

Par contre, il existe un paramètre dont la commune n'arrive à s'affranchir : l'antériorité du POS et son volume constructible. Malgré, une forte réduction, il est fort difficile pour les élus d'envisager un volume inférieur à celui défini aujourd'hui.

Les pages suivantes font apparaître les volumes disponibles à la construction pour de l'habitat dans le projet de PLU zone par zone.

Elles identifient :

- ~16,8 ha (net disponible avec 30 % de rétention foncière) pour les zones U et 1AU.

PROJET DE PLU - Zones U et AU

1- ZONES U

(sous réserve de la capacité des réseaux)

Lieu-dit	Zonage PLU	Surface du zonage dans le PLU (en ha)	Surface brute disponible à la construction (en ha)	Surface nette disponible à la construction (avec les -20% voirie/espaces publics (en ha)
Cœur de village	UA	8,4	1,26	1,01
Extension village UB*	UB	15,4	6	4,80
Extension proche village UB Les Ramades	UB	5,76	1,45	1,16
Combenegre	UB	9,4	1,6	1,28
Pissepourcel	UB	1,68	0,45	0,36
Les Coustals	UB	2,47	1,1	0,88
Pech Jambon	UB	9,78	3,87	3,10
Camp de Jammes	UB	5,58	0,98	0,78
Roc de Baroul	UB	19,9	5,8	4,64
Pech de Jammes	UB	2,94	0,6	0,48
Pech Gros	UB	4,48	1,3	1,04
Tour de Vayrols	UB	7,4	2,2	1,76
Pech Delmet	UB	3,16	1,67	1,34
Pech Aladret	UB	2,15	1,04	0,83
Hameau de Pissepourcel	Uh	1,75	0,15	0,12
Hameau de Vayrols	Uh	1,1	0,52	0,42
TOTAL	U	101,35	29,99	23,99
TOTAL avec rétention foncière de 30% (taux observé)	U			16,79

* Nb : 3,09 ha de zone Ub appartient à la mairie dont 1,8 ha de surface brute à la construction

2- ZONE AU

	Zonage PLU	Surface du zonage dans le PLU (en ha)	Surface brute disponible à la construction (en ha)	Surface nette disponible à la construction (avec les -20% voirie/espaces publics
VILLAGE cœur	1AU	1,34	1,34	1,07
TOTAL	1AU		1,34	1,07
TOTAL avec rétention foncière de 30% (taux observé)	1AU			0,75

**CHAPITRE VI - IMPACT DES
ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT ET MESURES
COMPENSATOIRES**

Flaujac-Poujols à travers son projet de Plan Local d'Urbanisme envisage une croissance de la population et du bâti. Cette croissance entraîne automatiquement une augmentation :

- de la circulation automobile,
- des besoins en eau potable,
- des rejets d'eaux polluées et des déchets.

Elle se traduit aussi par un changement de paysage tout au moins dans les parties constructibles.

Le projet prévoit un développement de l'urbanisation en partie en comblement du tissu urbain actuel et en évitant des nouvelles extensions urbaines déconnectées de l'existant. Il cherche aussi à mettre l'accent sur la préservation d'un certain nombre d'éléments faisant partie de l'environnement, des paysages et du caractère de la commune.

Les paragraphes qui suivent ont pour objet d'exposer la manière dont l'ensemble du document d'urbanisme prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de cet environnement.

1) SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

1.1) La topographie

Le relief du territoire communal n'est pas de nature à être compromis par les projets de développement, car il a été fait le choix de ne pas convoiter des espaces trop en pente ou accidentés. Les parcelles constructibles en profondeur dans le POS ont été supprimées de la zone constructible dans le PLU.

La topographie du territoire communal ne sera donc pas perturbée par la mise en place du PLU.

1.2) La géologie

La composition des sols est prise en compte par le PLU.

- Le PLU pour tout système de traitement des eaux usées renvoie à l'étude du Schéma d'Assainissement de la commune qui préconise en fonction du sol l'une ou l'autre des filières assainissement.
- Au niveau règlementaire, afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage et diminuer les déblais et remblais, le PLU préconise en zone U et N l'adaptation à la pente par la mise en place de bâti avec demi niveau.

1.3) Identification du milieu naturel

Il est à rappeler que les zones N et A du PLU représentent 91,5% du territoire (avec une répartition agricole : 39,6%)

La zone N, qui représente 51,9% du territoire communal correspond essentiellement aux espaces de combes et espaces boisés. Pour 0,2% la zone N est déclinée en NL pour accueillir les équipements liés au stade de foot et au projet de la "maison du marcheur".

Afin d'inscrire les futures constructions dans leur environnement naturel, le PLU préconise l'utilisation d'essences locales. Au-delà de leur rôle paysager, les plantations permettent de drainer et filtrer les eaux de ruissellement et indirectement réduire le risque inondation en aval et d'engorger les combes sèches de manière intermittente.

1.4) La ressource en eau

Gestion des eaux

Le PLU de Flaujac-Poujols s'inscrit en Cohérence avec le SDAGE « Adour Garonne », dont les priorités fixent les objectifs suivants : créer les conditions favorables à une bonne gouvernance ; réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques ; gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides ; assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques ; maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique ; privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire.

Le PLU a pris en compte notamment les objectifs de biodiversité, de qualité des eaux, de préservation des risques en analysant l'état initial de l'environnement et en introduisant dans son PADD des items allant directement en faveur de l'environnement.

Le PLU souhaite tendre vers le principe de garantir l'équilibre dynamique entre lit, bergers, et végétation pour conserver une continuité écologique. Ainsi dans le PLU :

- Le Tréboulou et ses zones d'expansion de crues sont situés en zone N uniquement*
- les écosystèmes aquatiques définis en zone N*

Hydrographie

L'hydrographie de la commune se limite au Tréboulou. Sa prise en compte a donc été essentielle. Les cours d'eau font partie du patrimoine naturel des communes.

Il faut rappeler que les rejets directs d'effluents sont limités et doivent être contrôlés par les choix d'assainissement.

Les principales contraintes aujourd'hui concernent l'exposition à la pollution agricole et pour le Tréboulou sa proximité avec l'autoroute A20.

Les eaux souterraines

La création de nouveaux logements, équipements et de nouvelles activités peut comporter un risque de contamination de la nappe phréatique si des infiltrations de matières polluantes surviennent, ou bien s'il y a une augmentation du volume et de la charge des eaux usées à gérer.

La commune compte des sources sur son territoire qui ont d'ailleurs été définies d'intérêt public récemment.

- Le règlement de PLU renvoie au schéma d'assainissement.*
- Les conditions de raccordement des terrains aux réseaux publics d'assainissement pour l'évacuation des eaux usées doivent être respectées.*
- Prise en compte des Sources du Tréboulou*

Les eaux de surface

L'imperméabilisation des surfaces, engendrée par l'implantation des zones à urbaniser, va avoir pour incidence d'augmenter le volume des eaux pluviales à recueillir.

Le règlement écrit du PLU impose que : l'écoulement dans le réseau collecteur et dans le milieu naturel dans le respect de la réglementation devront être garantis avant la réalisation de tout aménagement.

Eau potable

Même si la commune connaît la présence de source, l'eau potable vient de l'extérieur de la commune. L'alimentation n'est pas liée à une source et une gestion locale.

Aujourd'hui la commune est concernée par des captages publics d'eau potable et est directement concernée par un périmètre de protection. L'eau potable est gérée par le S.I.A.E.P. de l'Iffernet.

Récapitulatif des incidences du Plan Local d'Urbanisme :

Le PLU prend en compte notamment :

- la géologie et la topographie de la commune,
- le maintien de la qualité des eaux des cours d'eau en raccordant les habitations et établissements à des systèmes définis dans le Schéma Directeur d'Assainissement,
- le maintien des ressources en eau.

2) SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

2.1) Les milieux naturels et espaces boisés

Les espaces boisés

Les espaces boisés (même si ce sont pour la plupart des chênes de taillis) font partie du territoire communal. Ils ne sont pas exploités en termes économique, mais sont à conserver d'une part pour leur caractère écologique et pour leur rôle au niveau des sols et sous-sols.

Les espaces boisés sont situés en partie dans les zones en pente et sur une partie du Causse. En plus de leur rôle écologique, ils aident à limiter l'érosion.

L'objectif est aussi de conserver les zones boisées pour conserver leur rôle dans l'écosystème local.

Les principaux espaces boisés sont intégrés en zone N, certains sont identifiés en Espaces Boisés Classés.

Entités rurales et naturelles

Le maintien des entités rurales et naturelles de Flaujac-Poujols est favorisé par la restitution de parcelles constructibles au POS en zone naturelle ou agricole du PLU.

La commune s'est attachée au maximum à définir une lisière urbaine au village et à favoriser le maintien des entités rurales en place dans les hameaux existants.

Les espaces destinés à la construction

Les terrains destinés à être construits sont localisés en continuité des zones urbanisées et sont quasiment tous compris dans l'enveloppe des zones constructible UC et NB du POS.

Il existe des constructions dans certaines zones naturelles N ou agricole A. Leur pré-existence au PLU leur donne uniquement le droit de continuer à exister par des réhabilitations, extensions ou aménagements.

2.2) Les écosystèmes : la faune et la flore

La protection du patrimoine naturel

La commune ne connaît pas de protection de type Natura 2000. Par contre, elle compte deux Znieff de 2^{ème} génération et depuis peu elle vient d'adhérer au Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

Dans son PLU la commune a recherché à conserver au maximum l'intégrité des espaces naturels vivants. On note qu'il n'y a pas de zone constructible sur ou à proximité des sites recensés en Znieff.

Le zonage du PLU prend en compte les espaces qui ont un rôle important dans l'écosystème. Ils sont classés pour l'essentiel en zone N.

Faune et flore

La conservation de la diversité de la faune et de la flore locale est importante pour des questions environnementales.

*- Le zonage du PLU s'est attaché à définir des corridors verts et bleus par ces zones N.
- Afin de contrebalancer la raréfaction de certaines essences végétales il est préconisé dans le règlement de favoriser les essences locales.*

2.3) Natura 2000

Pas de Natura2000 sur le territoire communal ou à proximité directe.

2.4) Les espaces agricoles

Les espaces agricoles ont fait l'objet d'une attention particulière en ce qui concerne leur définition dans le zonage. Cela permet de marquer une reconnaissance du potentiel agricole et de la qualité des terres.

Le choix des zones constructibles s'est fait au maximum dans le respect des espaces agricoles, afin d'éviter d'amplifier l'extension du mitage urbain.

Plusieurs principes ont été choisis dans le travail de PLU qui vont notamment en bénéfice à l'espace agricole : extension dans la continuité des zones déjà bâties pour éviter le morcèlement des exploitations, prise en compte du devenir des exploitations agricoles,...

Le projet de PLU s'est opéré dans un souci de limiter les atteintes à l'agriculture.

Dans le PLU les zones agricoles et notamment celles qui ont un fort enjeu aujourd'hui sont en A.

2.5) Risques naturels

Le projet du PLU de Flaujac-Poujols s'inscrit en cohérence avec les différents risques naturels identifiés sur le territoire communal.

Risque mouvement de terrain

Le zonage du PLU a pris en compte le phénomène "mouvements de terrain", dans le sens où les combes ont gardé une vocation naturelle.

Inondation

Le Tréboulou participe à l'hydrosystème local.

La commune de Flaujac-Poujols compte une zone inondable au niveau de ce cours d'eau. Le PLU de Flaujac-Poujols respecte les secteurs définis inondables : l'urbanisation se fera en continuité de l'existant et hors secteur inondable.

Récapitulatif des incidences du Plan Local d'Urbanisme :

- L'ensemble des actions et dispositions prévues contribue à atteindre l'objectif de préservation des équilibres biologiques et de la biodiversité, sur l'ensemble de la commune ;
- Ainsi, les incidences induites par les dispositions du PLU auront pour répercussion sur l'environnement naturel la préservation des espaces agricoles et des espaces naturels boisés.
- Les objectifs affichés de préservation des espaces agricoles et naturels sont accompagnés d'objectifs de valorisation concourant à une meilleure prise en compte de l'environnement par la population.
- Les espaces présentant un risque naturel conduisent à les préserver de toute nouvelle construction.

2.6) Objectif de protection de l'environnement

Il existe plusieurs conventions liées aux objectifs de protection de l'environnement. La mise en œuvre du PLU de Flaujac-Poujols n'est pas de nature à compromettre ces objectifs.

- La mise en œuvre du PLU de Flaujac-Poujols va contribuer à l'application de la convention de Ramsar puisque qu'aucune zone destinée à l'urbanisation future ne concerne de zone humide. De plus, le Tréboulou et ses sources sont pris en compte.

- La mise en œuvre du PLU de Flaujac-Poujols va contribuer à l'application de la convention de Bonn. En effet, l'absence de rupture de corridors écologiques référents ne devrait pas remettre en cause les possibilités de déplacement des espèces migratrices.

- La mise en œuvre du PLU de Flaujac-Poujols va contribuer à l'application de la convention de Bern. La conservation de la faune et de la flore sauvages sont en effet pris en compte à travers la préservation et la mise en valeur du patrimoine végétal et naturel de la commune.

Par ailleurs, l'absence d'incidence majeure sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire va contribuer à la conservation de la faune et flore sauvage et des habitats naturels.

- La mise en œuvre du PLU de Flaujac-Poujols s'inscrit également dans les objectifs de la stratégie nationale pour la biodiversité à travers la préservation et la mise en valeur du patrimoine végétal et naturel de la commune (prise en compte des milieux zones N notamment).

- Les Znieff de 2^{ème} génération qui sont en limite de commune sont prises en compte dans le projet de PLU. Les enjeux liés à la protection et la gestion des espèces animales ou végétales ne sont donc réduits.

- La mise en œuvre du PLU de Flaujac-Poujols participe à l'atteinte des objectifs du Plan National santé Environnement par sa contribution à la limitation de la dégradation de la qualité de l'air et des eaux souterraines et superficielles, notamment en ne programmant pas de zone d'activités comme elle le souhaitait au départ dans son projet de PLU.

- La mise en œuvre du PLU de Flaujac-Poujols participe à l'atteinte des objectifs du Plan national de lutte contre le changement climatique par sa contribution à la limitation des émissions de gaz à effet de serre notamment :
 - en permettant la mise en place de structures bio-climatiques
 - en programmation des liaisons douces.

3) SUR LE MILIEU HUMAIN

3.1) L'habitat

Constructions

La commune de Flaujac-Poujols envisage d'accueillir au maximum 150-180 habitants supplémentaires pour se donner les moyens de permettre le maintien de la qualité de vie et de gérer au mieux le territoire.

Elle souhaite pouvoir répondre à la demande en logements, et donc permettre une offre variée.

Les superficies prévues offrent un marché foncier avec une diversité de terrains permettant la mixité sociale.

La commune dispose de terrains en propre dans la zone UB du PLU dans laquelle elle pourra envisager des aménagements voire des constructions permettant de diversifier le bâti du village et d'ouvrir à une plus grande mixité sociale.

3.2) L'économie et l'emploi

La commune compte déjà un certain nombre d'activités localement.

Dans le règlement, le choix a été de permettre en zones U l'accueil de constructions à usage d'activités (services, commerces, industrie, loisirs) dans la mesure où elles ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour le voisinage, notamment en matière de salubrité publique, de nuisances et d'environnement.

A noter que la zone 1AU est dédié uniquement pour de l'habitat.

3.3) Les équipements

La commune doit prévoir les équipements qui seront nécessaires à la gestion de la croissance de la population.

Son objectif de croissance de population est aussi pour permettre la pérennisation des équipements et structures réalisées ces derniers temps (école, micro crèche, point poste,...).

Equipements, sports, loisirs

La commune prévoit la sécurisation de la zone de loisirs du village par un emplacement réservé. Elle prévoit également la création (vers la zone du stade de foot) de la maison du marcheur.

La commune est propriétaire de presque 2ha dans le village ce qui lui permettra aussi d'avoir des possibilités en cas de nécessaires équipements dans le village.

Dans le PLU, ce sont essentiellement des emplacements réservés qui sont prévus à cet effet.

Espaces publics

Il est prévu l'aménagement d'un espace public au Pech Jambon mais également des cheminements doux dans le village. Il est prévu qu'un cheminement relie la mairie à l'école, l'école et le stade par une jonction vers le GR 65.

Il est prévu également dans la zone 1 AU d'aménager un cheminement doux en direction des équipements.

Cimetière

La commune compte un cimetière sur son territoire. Elle a estimé que sa capacité est suffisante.

Réseau routier

Dans le cadre d'une démarche prospective qui se veut d'appréhender le réseau viaire de manière fonctionnelle, il a été planifié des voiries internes à la zone 1AU du village. Des emplacements ont été également réservés pour la voirie (agrandissement, aménagement).

La planification des accès en amont ou du traitement de la circulation s'inscrit dans une logique de planification à long terme qui permet d'insérer chaque zone à urbaniser dans une logique d'ensemble.

3.4) Gestion économe de l'espace

Le PLU de Flaujac-Poujols s'inscrit dans une dynamique de gestion économe de l'espace.

L'antériorité du POS ne lui donne pas d'atout de prima bord en ce sens. Mais la forte réduction du volume générale des zones constructibles entre POS et PLU (**-78ha**) permet de noter la profonde réflexion des élus sur ce sujet '(volumes bruts => POS : UC+ NB = 185 ha ; PLU : UA+ Ub+ Uh+ AU = 107ha).

Par ailleurs, même si la commune n'a défini qu'une zone AU, son projet de l'organiser va dans le sens d'optimiser le foncier.

Le PLU s'est attaché, dans la zone AU et à travers le schéma d'aménagement, à optimiser les surfaces constructibles disponibles.

Récapitulatif des incidences du Plan Local d'Urbanisme :

Le PLU prend en compte notamment :

- l'accueil de nouvelle population,
- le renforcement des secteurs d'habitat,
- la nécessaire mise en place d'équipements répondant à la croissance de la commune.

4) SUR LE CADRE DE VIE

4.1) La qualité de l'air

- La présence de voies de circulation fréquentées (routes départementales et autoroute) sur la commune entraîne une production de gaz d'échappement non négligeable.

- Les projets d'urbanisation future vont avoir pour conséquence d'engendrer une augmentation de la pollution de l'atmosphère. Elles seront notamment créées par l'augmentation de la circulation automobile qui sera induite par la mise en place de zones d'habitat (même minime soient-elles du fait du nombre de constructions envisagées).

A terme, la mise en place des liaisons douces dans le village et vers les équipements peut permettre d'agir sur la circulation automobile à l'intérieur de la commune.

4.2) La qualité du cadre de vie

L'urbanisation à venir a été appréhendée au regard de l'existant. L'objectif est que la greffe des constructions nouvelles s'insère dans le cadre de vie actuel mais aussi qu'elle soit bénéfique à l'organisation générale. Ainsi, le PLU préconise les déplacements doux, une meilleure intégration des constructions, une meilleure adaptation à la pente.

Dans le village l'étude de cœur de village, pourra être une première réponse concrète à la structuration de la centralité qui lui manque fortement.

Sur l'ensemble de la commune la mise en valeur des chemins de randonnées et du patrimoine est aussi un moyen de valoriser le cadre de vie présent.

4.3) La collecte et le tri des déchets

Le développement de l'habitat et des activités s'accompagnera d'une augmentation du volume des déchets produit au niveau de la commune.

Et l'augmentation de la population va se traduire par une augmentation des déchets à traiter.

La gestion du ramassage des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes.

La commune dispose d'espaces de collecte sélective qui devront évoluer avec le nombre d'habitants. D'ailleurs, elle programme de mieux intégrer les sites de collecte (bardage de bois,...).

Prévoir la mise en place de conteneurs de collecte sélective supplémentaires dans les espaces d'extension urbaine, dans les groupes d'habitat mal équipés.

4.4) Réseaux

Assainissement

L'assainissement autonome est pratiqué sur l'ensemble du territoire.

Le rejet des eaux usées va être plus important dès le moment où de nouvelles constructions vont s'implanter.

- Tout projet de construction doit se référer en matière d'assainissement au Schéma d'Assainissement.
- La commune doit veiller au bon fonctionnement des systèmes d'assainissement autonomes par l'intermédiaire du SPANC en charge des contrôles.
Pour l'assainissement autonome, les filières recommandées par le Schéma d'Assainissement doivent être respectées. Une étude des sols à la parcelle pourra aussi, par exemple, permettre de définir le type de traitement en fonction des contraintes du site et ainsi limiter au maximum les pollutions accidentelles.

Eau pluviale

Dans toutes les zones du PLU, le raccordement au réseau d'eau public de collecte des eaux pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires aux libres écoulements des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent

être réalisés par le propriétaire qui doit mettre en place les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Gaz

Il n'existe pas de réseau de gaz sur la commune.

EDF

La commune est desservie par un réseau EDF.

Un renforcement et une extension des réseaux seront à prévoir en fonction des secteurs de développement.

La commune peut utiliser des outils tels que la PVR (Participation Voirie Réseau), le PUP (Projet Urbain Partenarial) pour réaliser certains aménagements.

Réseau d'irrigation

Pas de réseau sur la commune

4.5) Prise en compte des nuisances

Comme il a été rappelé ci-dessus, les activités ne sont autorisées que dans les zones U et uniquement dans le cas où cela ne présente pas d'inconvénients majeurs.

Les extensions urbaines s'exposent principalement aux nuisances et aux conflits d'usages générés par le voisinage avec les activités agricoles. L'urbanisation en continuité de l'existant permet de limiter ce risque et de conforter l'usage agricole.

Le PLU s'est attaché à définir les espaces agricoles de manière prioritaire.

La mise en place d'une haie dense entre espace agricole et espace constructible comme préconisé dans le règlement écrit, va aussi dans le sens de respecter chacun des pratiques du territoire et prendre en compte plus particulièrement la zone naturelle ou agricole préexistante à la construction.

4.6) La gestion communale

La maîtrise de l'urbanisation souhaitée par la commune, notamment en contenant l'étalement urbain galopant du POS, contribuera à gérer et mettre en place les équipements nécessaires à une bonne gestion de l'espace territorial.

La commune a donc affiché ses intentions :

- organiser et gérer le développement de son territoire dans l'espace et dans le temps,
- faire évoluer son territoire mais pas à n'importe quel prix.

4.7) Circulation

La prévision de développement des constructions va inévitablement engendrer une augmentation du trafic automobile, notamment avec la population active. Le processus d'urbanisation de la commune s'inscrit dans la dynamique de croissance du territoire. L'augmentation des déplacements générés par cette urbanisation a différente incidence : pollution de l'aire, des eaux de ruissellement, nuisances sonores, augmentation des risques au niveau de la sécurité routière.

Pour contrebalancer ces phénomènes, au niveau local, la commune choisie de renforcer le réseau de circulation douce existant en mettant dès à présent de nouvelles amorces de circuit principalement à l'échelle du village, et de créer un point de covoiturage au village.

4.8) Sécurité

Routière

Afin de prendre en compte la sécurité routière la commune a prévu des élargissements de carrefour et la mise en place de plateforme de retournement dans certains groupes d'habitat.

Elle a également prévu de ne pas densifier les groupes de construction dont la sécurité routière présente un risque.

Les emplacements réservés pour de la voirie vont permettre de mieux gérer la circulation routière.

Sécurité des biens et des personnes

La zone inondable a fait l'objet d'une identification particulière dans le zonage du PLU.

Défense contre l'incendie

Pour ce qui est des feux de végétation la commune n'a jamais connu de tels événements même si le risque existe.

La défense incendie pour les zones bâties (village et des zones de construction) est considérée comme plus ou moins correcte. Le village est équipé de poteaux incendie comme une bonne partie du territoire.

En plus des derniers éléments apportés par le syndicat d'eau (Iffernet), la commune programme un nouveau bilan du SDIS et elle envisagera en suivant les dispositions nécessaires.

La commune est responsable du contrôle du débroussaillage préventif contre les feux de forêt.

4.9) Qualité des paysages

Paysage agricole et naturel

Le choix du zonage s'est attaché à limiter tout effet dégradant pour les espaces agricoles et naturels. De même, pour le choix du règlement.

En termes de paysage, le projet de PLU répond aux besoins en matière de structuration des espaces et consolide l'identité du village en donnant une meilleure lecture de l'enveloppe urbaine. Il reconnaît aussi le rôle des espaces agricoles et naturels dans le paysage général communal.

*- Le maintien des paysages garantit pour partie la qualité du cadre de vie.
- Le PLU traduit le choix de la maîtrise de la logique urbaine et de protéger le paysage qui fait la spécificité de la commune.*

L'environnement bâti a donné lieu à une analyse permettant de reconnaître les dynamiques et les formes d'organisation spatiale de la commune.

Le cadre bâti de la commune ne devrait pas être perturbé par les changements d'occupation du sol prévus. En effet, le règlement est établi de manière à ce que les opérations envisagées présentent une homogénéité avec l'existant.

Certains projets doivent s'inscrire en cohérence avec un schéma de principe. Ainsi, les nouveaux aménagements respecteront le cadre de vie général défini dans le diagnostic et s'intégreront dans le paysage local.

Les mesures dictées par le PLU ont pour objet de respecter cette organisation (règle de hauteur, règle d'implantation, aspect extérieur).

4.10) Qualité du patrimoine

Patrimoine paysager

Le PLU s'attache à préserver les entités paysagères existantes sans pour autant bloquer le développement.

Le choix a été fait notamment de protéger des espaces de co-visibilités et les paysages caractéristiques.

- *Le petit patrimoine recensé doit faire l'objet d'attentions.*
- *La commune projette de délibérer pour que toute démolition soit soumise à permis de démolir et que pour toute clôture réalisée soit soumise à déclaration afin d'assurer la protection des murets présents sur le territoire.*

Le PLU s'attache à préserver le patrimoine bâti et les formes urbaines des zones de construction traditionnelle, car ce sont en partie eux qui font toute la spécificité de la commune.

Ne pas prendre en compte le patrimoine bâti vouerait la commune à une dérive vers la banalisation du paysage et à une « non reconnaissance » de ce qui fait son originalité.

Le patrimoine architectural de la commune se traduit aussi par la présence d'un petit patrimoine architectural recensé comme élément à préserver dans le PLU.

- *Le petit patrimoine est réglementé dans l'article 11 du règlement écrit du PLU*

Récapitulatif des incidences du Plan Local d'Urbanisme :

- L'ensemble des dispositions dans le PLU contribue à atteindre l'objectif de respect et de mise en valeur du cadre de vie.
- L'objectif du PLU est aussi de conduire à la création de "quartiers" relativement homogènes, tout en conservant une diversification des fonctions et des bâtiments.
- Le PLU s'est attaché à ne pas amplifier la tendance d'urbanisation dans les secteurs naturels.